



REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR
ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE

UNIVERSITE SAAD DAHLEB BLIDA -01-
INSTITUT D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME

Département d'Architecture

Mémoire de Master 2 en Architecture

Architecture et Patrimoine

**Contribution à la mise en application des dispositions
du Plan Permanent de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Secteur
Sauvegardé de la Casbah d'Alger.**

Présenté par :

Zineb AIT ALDJET / 0920M2002147466
Groupe : 01

Encadrée par :

Encadreur : Dr. SIAMER Aziza Nesrine.

Membres du jury :

D^r. MESSIKH Safia.
D^r. MAHINDAD Naïma.
M^r KACI Mebarek.

Année universitaire : 2020/2021

« Seul un grand effort collectif peut y parvenir, l'avenir de la Casbah est entre les mains de tous les acteurs, résidents, planificateurs, élus, associations, réalisateurs et autres qu'ils soient au niveau local, régional et même international ».

- PPSMVSS « la Casbah d'Alger » -

Dédicace

*Je dédie ce mémoire
de Master en architecture,
à mon cher papa.
À tes 86 ans, je te souhaite une longue vie.*

Je t'aime Papy

Zineb

Remerciement

Dans les premières lignes de ce mémoire, je tiens à remercier les personnes qui m'ont aidé à poursuivre ma formation de Master en architecture, particulièrement mon encadreur,

Dr. SIAMER Aziza Nesrine.

Mesdames et Messieurs les membres de Jury qui m'ont honoré par leur présence, ainsi que par l'évaluation de mon travail.

Je remercie également, le personnel de la scolarité de Blida, à leur tête M^r Abdou DOUIFI qui m'a accompagné depuis les inscriptions jusqu'à la soutenance. Le personnel de la bibliothèque de l'EPAU notamment Farid et Sofiane.

Un remerciement particulier à M^r Kaci Mebarek et M^r Zekagh Abdelouahab, pour leur contribution à l'enrichissement de mon travail.

Ainsi qu'à mes amis : Abdelatif Merzoug, Hanadi Rassoul, Imane Hamida, Assia Aïssat. Du service de la culture, Dalila Bayoud, Zineb Bettayeb et Ismahane Bentiba, pour leur disponibilité.

Merci à vous tous

Zineb

Résumé

Le présent mémoire s'est intéressé à la thématique de la mise en œuvre du plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé de la Casbah d'Alger. En effet, après presque dix ans de son approbation, les traits du vieux site historique n'ont pas encore changé. Pourtant, tous les éléments se sont réunis pour déclencher les actions règlementaires tracées dans ce plan. Notamment l'installation d'une agence pour la gestion des plans de sauvegarde ainsi que l'allocation d'une enveloppe financière pour la mise en œuvre.

Ce constat nous a conduit à s'interroger sur les raisons, pour lesquelles le processus de mise en œuvre n'avance toujours pas, vers une application effective sur le terrain, des dispositions du PPSMVSS. Surtout que cette intervention demeure une urgence, face à l'état lamentable dans lequel se trouve le site. Un état qui traduit une inertie inexplicée, renvoyant à un manque de prise en charge, voire un délaissement généralisé.

La réflexion autour de ce questionnement, nous renvoie vers un blocage au niveau de l'ANSS. Il semble que le processus de mise en œuvre, tel qu'il a été tracé par la réglementation, n'est toujours pas installé. C'est ainsi qu'on s'est demandé, pourquoi l'ANSS n'arrive toujours pas à enclencher le processus de mise en œuvre, du PPSMVSS de la Casbah d'Alger ?

A la recherche d'explications, nous avons pris comme départ l'hypothèse suivante : le blocage constaté dans le démarrage du processus de mise en œuvre, du PPSMVSS de la Casbah d'Alger, revient à un dysfonctionnement au niveau du service de l'administration de l'ANSS. Etant donné que c'est l'entité pilote, dans laquelle les décisions sont prises.

La recherche que nous avons menée s'appuyait sur la description, la comparaison, l'investigation sur terrain et l'étude des expériences. Au final, une solution a été proposée.

Effectivement, notre travail nous a conduit à détecter un dysfonctionnement, au niveau du service de l'administration de l'ANSS. Ce dernier provoque le blocage constaté, dans le démarrage effectif des opérations de mise en œuvre, sur le terrain.

Nous avons trouvé que ce blocage se nourrit essentiellement de la responsabilité, liée à la gestion des dépenses lourdes, exigées par les opérations de mise en œuvre. De plus de certains aspects qui sont externes à l'ANSS, mais qui agissent d'une manière directe sur la prise de décisions et l'avancement du processus de mise en œuvre. Ces aspects sont principalement d'ordre social, juridique et financier.

Nous avons conclu que les dysfonctionnements sont à tous les niveaux, mais il faut commencer par le pilotage. C'est pourquoi l'ANSS devrait reprendre sa position avant-gardiste. En premier lieu, par l'initiative d'un projet stratégique, ensuite par sa concrétisation sur le terrain. En prenant toute la responsabilité de gérer les dépenses et les autorisations de programmes indispensables.

En même temps, il est important de lui apporter les supports nécessaires, ainsi de lui donner plus de prérogatives, afin qu'elle puisse élargir son champ d'intervention. Mais aussi de participer à la résolution des problèmes liés aux aspects externes.

Les détails sont présentés dans la suite du mémoire.

Mots clés : Secteur sauvegardé, plan de sauvegarde, mise en œuvre.

Abstract

The present dissertation revolved around the theme of the implementation of "the permanent plan for the safeguard and enhancement of the safeguarded sector of the Casbah of Algiers". Indeed, after almost ten years of its approval, the features of the old historic site have not yet changed. However, all the elements have come together to trigger the regulatory actions outlined in this plan. In particular, the installation of an agency for the management of the safeguard plans as well as the allocation of a financial envelope for the implementation.

This observation has led us to wonder about the reasons why the implementation process is still not moving towards an effective application on the ground of the provisions of the permanent plan. Especially since this intervention remains an emergency, in front of the pathetic conditions of the site. A state, which reflects an unexplained inertia, referring to a lack of support, even a generalized neglect.

The reflection around this questioning sends us back to a blockage at the level of the national agency of safeguarded sector. It appears that the implementation process, as mapped out by the regulations, is still not set up. This is how we asked ourselves, why this agency is still not able to initiate the implementation process, of the PPSMVSS of the Casbah of Algiers?

In search of explanations, we took as a starting point the following hypothesis: the blockage observed in the start of the implementation process, of the permanent plan of the Casbah of Algiers, amounts to a dysfunction at the level of the service of the administration of the agency. Since this is the pilot entity, in which decisions are made.

The research we did is based on describing, comparing, field investigation and studying experiences. In the end, a solution was proposed.

Indeed, our work has led us to detect a malfunction at the level of the national agency of safeguarded sector, administration service. The latter causes the blockage observed in the effective start of implementation operations in the field.

We have found that this blockage feeds mainly on the responsibility, linked to the management of heavy expenses, required by the implementation operations. As well as other aspects external to the agency, but which directly influence decision-making and the advancement of the implementation process. These aspects are mainly social, legal and financial.

We concluded that the dysfunctions are at all levels, but we must start with piloting. This is why the national agency of safeguarded sector should resume its vanguard position. First, by the initiative of a strategic project, then by its realization on the ground. By taking full responsibility for managing essential program expenditures and authorizations.

At the same time, it is important to provide it with the necessary support, thus giving it more prerogatives, so that it can broaden its field of intervention. In addition, participate in the resolution of problems related to external aspects, which slow down the progress of projects.

Details are presented in the rest of the paper.

Key words: Safeguarded sector, safeguarding plan, implementation.

ملخص

تتناول هذه الأطروحة موضوع تنفيذ المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاع المحفوظ لقصبة الجزائر. في الواقع، بعد ما يقرب العشر سنوات من الموافقة عليه، فإن ملامح الموقع التاريخي لم تتغير بعد. بالرغم من اجتماع جميع العناصر لتطبيق الإجراءات التنظيمية الموضحة في هذا المخطط. على وجه الخصوص إنشاء وكالة لإدارة مخططات الحفظ وكذلك تخصيص ظرف مالي من أجل عملية التنفيذ.

دفعنا هذا الوضع إلى التساؤل عن العوامل التي بسببها لا تتقدم عملية التنفيذ، نحو التطبيق الفعلي في الميدان. خاصة وأن هذا التدخل أصبح طارئاً، نظراً للحالة المزرية التي يتواجد فيها الموقع. حالة تعكس خمولاً غير مفسر، في إشارة إلى نقص للدعم، وحتى الإهمال العام.

قادنا هذا التساؤل إلى اكتشاف أن العطل يكمن على مستوى الوكالة الوطنية للقطاعات المحفوظة. يبدو أن الوكالة لم تؤسس بعد لمهمة التنفيذ، كما حددتها اللوائح القانونية. لذلك تساءلنا لماذا لا تزال الوكالة الوطنية للقطاعات المحفوظة غير قادرة بعد، على إطلاق عملية تنفيذ المخطط الدائم لقصبة الجزائر؟

بحثاً عن التفسيرات، اتخذنا الفرضية التالية كنقطة انطلاق: يعود الانسداد الملحوظ في انطلاق عملية تنفيذ المخطط الدائم لقصبة الجزائر، إلى خلل على مستوى مصلحة إدارة الوكالة الوطنية للقطاعات المحفوظة. باعتبارها الهيئة القيادية حيث تتخذ القرارات.

استند البحث الذي قمنا به إلى الوصف، التحليل، المقارنة ودراسة التجارب. في النهاية، تم اقتراح حلول.

فعلاً، قادنا عملنا إلى اكتشاف خلل على مستوى مصلحة إدارة الوكالة الوطنية للقطاعات المحفوظة. هذا الخلل هو من يسبب تعطيل الانطلاق الفعلي لعمليات التنفيذ في الميدان.

لقد وجدنا أن هذا الانسداد يتغذى بشكل أساسي من المسؤولية المرتبطة بإدارة النفقات الباهظة التي تتطلبها عمليات التنفيذ. بالإضافة إلى عوامل أخرى، خارجية عن الوكالة، لكنها تؤثر بشكل مباشر على صنع القرار والتقدم في عملية التنفيذ. هذه الجوانب هي بشكل أساسي ذات طابع اجتماعي، قانوني ومالي.

توصلنا إلى أن الاختلالات موجودة على عدة مستويات، لكن يجب البدء أولاً بالقيادة. لذلك على الوكالة الوطنية للقطاعات المحفوظة أن تستعيد مركزها القيادي. في المقام الأول عن طريق المبادرة إلى تصميم مشروع استراتيجي، ثم السعي لتحقيقه على أرض الواقع. مع تحمل المسؤولية الكاملة المتعلقة بإدارة النفقات وتراخيص البرامج. التي تعتبر أساسية لهذه المهمة.

في الوقت نفسه، من الضروري تزويدها بالدعم اللازم، ومنحها المزيد من الصلاحيات، حتى تتمكن من توسيع نطاق تدخلها. وكذلك المساهمة في إيجاد حلول للمشاكل المتعلقة بالجوانب الخارجية.

يتم عرض التفاصيل في بقية الأطروحة.

الكلمات الدالة:

القطاع المحفوظ، مخطط الحفظ، عملية التنفيذ.

Table des matières

Dédicace	3
Remerciement	4
Résumé.....	5
Abstract	6
ملخص	7
Liste des sigles et acronymes	10
Définitions	11
CHAPITRE INTRODUCTIF	12
1. Introduction générale :.....	13
2. Problématiques de la recherche :	15
2.1 Problématique générale :.....	15
2.2 Problématique spécifique :	16
3. Hypothèse :.....	17
4. Objectifs :.....	17
5. Le protocole de recherche :	18
6. Méthodologie de la recherche :	19
7. La structure du mémoire :	19
CHAPITRE II : ÉTAT DE L'ART.....	21
1. Démarche :.....	22
2. Notion des secteurs sauvegardés.....	22
3. Le PPSMVSS : un outil de gestion pour les secteurs sauvegardés.....	24
3.1 Définition : du POS au PPSMVSS	24
3.2 Les objectifs.....	24
3.3 Le contenu.....	25
3.4 Le phasage.....	25
4. Le tourisme culturel.....	25
5. Analyse d'exemples	26
5.1 Le centre ancien de Grenoble - France	27
5.1.1 <i>Présentation</i> :	27
5.1.2 <i>Procédés de mise en œuvre</i> :.....	29
5.2 Le centre urbain historique de Sfax - Tunisie	31
5.2.1 <i>Présentation</i> :	31

5.2.2 L'étude de valorisation de la médina de Sfax :	31
5.3 Synthèse de l'analyse d'exemples :	34
6. Conclusion du chapitre	36
CHAPITRE III : LE CAS D'ETUDE « La Casbah d'Alger »	38
1. Introduction :	39
2. Présentation du secteur sauvegardé "la Casbah d'Alger"	39
2.1 Création du secteur sauvegardé.....	39
2.2 Délimitation du secteur sauvegardé.....	40
2.3 La valeur universelle exceptionnelle	41
3. Etude analytique du PPSMVSS de la Casbah d'Alger.....	42
3.1 Phasage et méthodologie	42
3.2 Les objectifs.....	44
3.3 Le contenu.....	45
3.4 La composition urbaine du site de la Casbah d'Alger	45
3.5 La subdivision règlementaire du secteur sauvegardé	46
3.6 Les termes de référence du PPSMVSS	48
3.7 Les projets du PDAU	50
3.8 Le projet des mesures d'urgence	51
4. Mise en œuvre du plan de sauvegarde de la Casbah d'Alger	51
4.1 Les missions de l'ANSS :	52
4.2 Les stratégies de mise en œuvres de l'ANSS :	56
4.2.1 La première stratégie :.....	56
4.2.2 La deuxième stratégie :.....	56
4.3 Le plan d'attaque de l'OGEBC :.....	59
4.4 Le programme de la Wilaya :.....	60
4.5 Les orientations d'aménagement du PPSMVSS :	60
4.6 Programme « PATRIMOINE », union européenne :	61
5. Le contexte extérieur :.....	62
6. Solution à la mise en œuvre :.....	64
7. Conclusion du chapitre :	69
CONCLUSION GENERALE.....	71
Bibliographie	76
Table des illustrations	81
Annexes.....	82

Liste des sigles et acronymes

- PPSMVSS : plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé.
- ANSS : agence nationale des secteurs sauvegardés.
- UNESCO: united nations educational, scientific and cultural organization.
- AP : autorisation de programme.
- VUE : valeur universelle exceptionnelle.
- CIAM : congrès international de l'architecture moderne.
- PSMV : plan de sauvegarde et de mise en valeur.
- LCAP : la loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine.
- SPR : secteur patrimonial remarquable.
- AVAP : aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.
- OGEBC : office de gestion et d'exploitation des biens culturels protégés.
- POS : plan d'occupation des sols.
- CNERU : centre national d'études et de recherches appliquées en urbanisme.
- PU : projet urbain.
- USS : unité sous-secteur.
- PDAU : plan directeur déménagement et d'urbanisme.
- PPMVSA : plan de protection et de mise en valeur des sites archéologiques.
- ABF : architecte des bâtiments de France.
- APC : assemblée populaire et communale.
- SIG : système information géographique.
- BIM : building information modeling.
- ZPPAUP : zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager.
- RGPH : recensement général de la population et de l'habitat.
- DLEP : direction du logement et des équipements publics.
- ARPC : agence de réalisation des grands projets culturels.
- EPA : entreprise publique à caractère administratif.
- EPIC : entreprise publique à caractère industriel et commercial.

Définitions

Le patrimoine culturel :¹

Sont considérés comme patrimoine culturel de la nation, tous les biens culturels immobiliers, immobiliers par destination et mobilier existant sur et dans le sol des immeubles du domaine national, appartenant à des personnes physiques ou morales de droit privé ; ainsi que dans le sous-sol des eaux intérieures et territoriales nationales légués par les différentes civilisations qui se sont succédées de la préhistoire à nos jours.

Font également partie du patrimoine culturel de la nation les biens culturels immatériels produits de manifestations sociales et de créations individuelles et collectives qui s'expriment depuis des temps immémoriaux à nos jours.

Les biens culturels comprennent : les biens culturels immobiliers, les biens culturels mobiliers, les biens culturels immatériels.

La sauvegarde :²

La sauvegarde des villes et ensembles historiques et de leurs abords comprend les procédures nécessaires à leur protection, conservation, mise en valeur et à leur gestion, ainsi qu'à leurs développement cohérent et adaptation harmonieuse à la vie contemporaine.

La zone tampon :³

La zone tampon est une zone précise située hors de la zone protégée, dont le rôle est de défendre les valeurs culturelles de la zone protégée, contre l'impact des activités produites dans son environnement. Cet impact peut être physique, visuel ou social.

L'opération-tiroir :⁴

Dans le jargon des urbanistes, une opération tiroir consiste à reloger temporairement des locataires, dans des appartements-relais, durant des travaux de réhabilitation lourds, avant qu'ils ne réintègrent des appartements remis à neuf.

Ville historique :

Les villes et ensembles historiques sont constitués d'éléments matériels et immatériels. Les éléments matériels comprennent, en plus de la structure urbaine, des éléments architecturaux, des paysages dans et hors la ville, des vestiges archéologiques, des panoramas, profils, échappées visuelles et des sites remarquables. Les éléments immatériels comprennent des activités, des fonctions symboliques et historiques, des pratiques culturelles, des traditions, des souvenirs et des références culturelles qui constituent la substance de leur valeur historique⁵.

¹ La loi 98-04, titre I, art. 2.

² et ³ et ⁵ Principes de la Valette pour la sauvegarde et la gestion des villes et ensembles urbains historiques, ICOMOS, Paris, 2011.

⁴ www.leparisien.fr. Consulté le 25 aout 2021.

CHAPITRE INTRODUCTIF

1. Introduction générale :

Le présent document s'inscrit dans le cadre de l'élaboration d'un mémoire de "Master en Architecture" pour l'obtention d'une équivalence entre le système classique, anciennement employé dans la formation des architectes en Algérie ; et le nouveau système nommé LMD.

Il s'agit d'un travail de recherche dans l'option "Patrimoine". Ce choix relève de mon parcours professionnel dans le domaine de la protection du patrimoine culturel, en qualité d'architecte à l'ANSS et ce depuis son lancement. Une expérience qui m'avait permis de cerner de près les problèmes du terrain et les enjeux liés notamment à la mise en œuvre des PPSMVSS.

Ma recherche s'est portée sur un sujet d'actualité, en relation avec la promotion du patrimoine culturel et le développement du tourisme. Un sujet qui se nourrit du besoin de trouver de nouvelles solutions à la relance économique des pays touchés par la crise sanitaire, liée à la pandémie du Covid-19, que le monde entier vit avec des conséquences financières très lourdes.

C'est d'ailleurs le cas de l'Algérie, avec son patrimoine culturel riche et diversifié, notamment le patrimoine architectural et urbain. Ce dernier, au-delà de sa dimension culturelle et historique, tend à constituer avec le tourisme une forme de symbiose, prometteuse de nouvelles solutions économiques pour le pays, au-delà des réserves pétrolières temporelles.

La promotion du patrimoine architectural est ainsi devenue une nécessité et un facteur important pour le développement d'un tourisme culturel durable, source de profit et d'emploi. La concrétisation de cette action représente un champ de travail très vaste. Il s'agit "d'un processus" de multiples actions complémentaires, dont l'objectif est d'assurer la sauvegarde et "l'exploitation" des biens culturels et des sites historiques. Aussi, la création de destinations touristiques à l'intérieur des pays, permettant de renforcer la convivialité dans les territoires et de se renouer avec son histoire et son identité.

Le Ministère de la Culture nous dévoile les résultats de ses travaux sur l'inventaire des biens culturels. Ce dernier, témoigne d'un potentiel touristique très fort, dont on cite : 27 secteurs sauvegardés⁶, 5 parcs culturels, 398 biens culturels immobiliers classés dont 282 monuments historiques, 443 biens inscrits sur l'inventaire supplémentaire⁷. Sans oublier, les sept biens culturels classés comme patrimoine mondial⁸.

Les 27 sites créés en secteurs sauvegardés, couvrent l'ensemble du territoire national. Ils devraient bénéficier de Plans Permanents de Sauvegarde et de Mise en Valeur des Secteurs

⁶ Interview du 14 mai 2021, Algérie presse service, <https://www.aps.dz/culture/121742-anss-27-secteurs-sauvegardes-au-niveau-national>. Information confirmée par l'ANSS en juillet 2021.

⁷ Disponible sur le site du Ministère de la Culture. <https://www.m-culture.gov.dz/index.php/fr/liste-des-biens-culturels>.

⁸ Disponible sur le site du centre du patrimoine mondial. <https://whc.unesco.org/fr/etatsparties/dz>.

Sauvegardés "PPSMVSS", conformément à la loi n° 98-04 relative à la protection du patrimoine culturel⁹.

Ce n'est pas encore le cas, puisque seulement trois PPSMVSS sont approuvés. Il s'agit bien du plan de sauvegarde de la Casbah d'Alger approuvé en 2012¹⁰, de celui de la vieille ville de Constantine approuvé en 2014¹¹ et celui de la vieille ville de Dellys approuvé en 2016¹².

Le reste des plans est soit en cours d'étude ou d'approbation.

Le décret exécutif n° 11-01¹³ modifiant et complétant le décret exécutif n° 03-324¹⁴, portant modalités d'établissement du PPSMVSS, a instauré la création d'un organisme étatique, spécialement dédié à la mission de la mise en œuvre des plans de sauvegarde. Il s'agit de l'Agence Nationale des Secteurs Sauvegardés ANSS, créée par le décret exécutif n° 11-02¹⁵.

En quoi consiste la mission de «la mise en œuvre» ? Quelles sont les actions tracées dans le PPSMVSS ? Et comment les concrétiser sur le terrain ? Restent les questions clés auxquelles devrait répondre cette agence.

Cette mission semble un peu conséquente, puisqu'il s'agit de la première expérience en Algérie, de la mise en application d'un instrument de gestion, spécifique aux centres urbains historiques. Mais aussi, de grands chantiers de restauration, des opérations de démolition très délicates, de projets de reconstruction, de campagnes de sensibilisation et de nettoyage continues, de sécurisation, de procédures administratives particulières, face à un instrument de gestion opposable aux tiers "le PPSMVSS". Sans nier la stratégie de gouvernance des sites après l'achèvement des travaux.

Toutefois, la mise en œuvre des PPSMVSS devrait commencer juste après l'approbation, le plus rapidement possible. Car, les prescriptions tracées dans les règlements de ces plans sont liées aux mesures d'urgence, dont l'efficacité est limitée dans le temps. Aussi, elles sont liées à la mise à jour des informations et statistiques fournies dans les études des plans de sauvegarde.

⁹ La loi n° 98-04 du 20 Safar 1419 correspondant au 15 juin 1998 relative à la protection du patrimoine culturel.

¹⁰ Décret exécutif n° 12-133 du 28 Rabie Ethani 1433 correspondant au 21 mars 2012 portant approbation du plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé « La Casbah d'Alger ».

¹¹ Arrêté interministériel du 4 Rajab 1435 correspondant au 4 mai 2014 portant approbation du plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé de « la vieille ville de Constantine ».

¹² Arrêté interministériel du 7 Joumada Ethania 1437 correspondant au 16 mars 2016 portant approbation du plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé de la vieille ville de Dellys.

¹³ Décret exécutif n° 11-01 du 30 Moharram 1432 correspondant au 5 janvier 2011 modifiant et complétant le décret exécutif n° 03-324.

¹⁴ Décret exécutif n° 03-324 du 9 Chaâbane 1424 correspondant au 5 octobre 2003 portant modalités d'établissement du plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur des secteurs sauvegardés (PPSMVSS).

¹⁵ Décret exécutif n° 11-02 du 30 Moharram 1432 correspondant au 5 janvier 2011 portant création de l'agence nationale des secteurs sauvegardés et fixant son organisation et son fonctionnement.

Nous avons constaté que le PPSMVSS de la Casbah d'Alger, connaît un retard remarquable dans le lancement de cette mise en œuvre, puisqu'il clôture au mois de mars 2022, sa 10^{ème} année d'approbation.

Cependant, la concrétisation des actions du plan de sauvegarde, peut bien donner une nouvelle image à la Casbah, en reprenant sa santé, ses activités artisanales et certainement sa vocation touristique.

Notre travail est une contribution, en termes de réflexions scientifiques, à la recherche d'explications à cette inertie qui règne autour de la mise en œuvre du PPSMVSS de la Casbah d'Alger. Malgré que des actions sont entreprises et des budgets sont consommés, mais l'état de dégradation du site réclame une mise en application effective et urgente, des dispositions du plan de sauvegarde, sur le terrain.

Tout en espérant que les résultats de notre recherche, puissent servir d'exemple à la programmation de la mise en œuvre, des autres plans de sauvegarde. Dans un double objectif, celui de la sauvegarde des centres historiques protégés et d'un autre côté, de participer au développement du tourisme.

Cette introduction s'achève avec l'énoncé de quelques questions qui furent les problématiques de l'étude et les pistes de recherche susceptibles, de mettre les jalons d'une nouvelle réflexion, cette fois-ci du corpus d'étude.

2. Problématiques de la recherche :

2.1 Problématique générale :

Le secteur sauvegardé de la Casbah d'Alger a été créé et délimité en 2005. Son PPSMVSS a été approuvé en mars 2012. Dès lors, l'ANSS a été désignée pour sa mise en œuvre.

L'article 6 du présent décret stipule que « *l'ANSS veille à la mise en œuvre du PPSMVSS " la Casbah d'Alger" en coordination avec les autorités concernées et en relation avec toutes les parties concernées* ».

Malgré ces consécutions, le site se trouve dans un mauvais état de conservation : bâti dégradé, ruines et gravats, occupation illicite des parcelles vides, anarchie du réseaux d'électricité, insalubrité, travaux non autorisés (travaux de reconversion non autorisés, du "Hammam Sidna", considéré par le PPSMVSS, comme un bien culturel immobilier protégé !). De plus, ces mêmes anomalies sont présentes depuis des années.

Or que la mise en application des dispositions règlementaires du PPSMVSS, aurait pu changer ces données, depuis déjà 2012. Où tous les éléments étaient prêts pour passer à l'acte sur terrain : les textes juridiques et règlementaires, l'organisme administratif de gestion, les moyens techniques et financiers (une première tranche a été allouée au ministère de la culture,

en 2013). Plusieurs années se sont écoulées, sans que les actions de sauvegarde soient entreprises.

Un tel constat, nous a conduit à formuler la problématique suivante :

Après dix ans de l'approbation du PPSMVSS de la Casbah d'Alger et de l'installation de l'ANSS, très peu d'actions ont été réalisées, dans le cadre de la mise en œuvre du plan de sauvegarde.

En simultanément, le secteur sauvegardé se trouve dans un état lamentable, qui continue à traduire une inertie inexplicée, renvoyant à un manque de prise en charge, voire un délaissement généralisé.

On se demande des raisons pour lesquelles, le processus de mise en œuvre, n'avance toujours pas, vers une application effective sur le terrain, des dispositions du PPSMVSS.

2.2 Problématique spécifique :

Le présent constat, nous renvoie vers un blocage au niveau de l'ANSS. Il semble que le processus de mise en œuvre, tel qu'il a été tracé par la réglementation, n'est toujours pas installé. C'est ainsi qu'on se demande, **pourquoi l'ANSS, n'arrive toujours pas à enclencher le processus de mise en œuvre, du PPSMVSS de la Casbah d'Alger ?**

En effet, la mission de mise en œuvre des PPSMVSS a été attribuée à l'ANSS, bien avant 2012. D'abord dans le décret exécutif n° 11-01 portant modalités d'établissement du PPSMVSS modifié et complété, article 17 : « *La mise en œuvre du plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur des secteurs sauvegardés est assurée par un établissement public créé à cet effet, en concertation avec le ou les présidents des assemblés populaires communales concernées* ».

Ensuite, par le décret exécutif n° 11-02 portant création de l'ANSS et fixant son organisation et son fonctionnement, dont la mission principale est précise dans l'article 4 : « *l'agence a pour mission principale, dans le cadre de l'application des dispositions de la loi n° 98-04, d'assurer la mise en œuvre du PPSMVSS* ».

Malheureusement, on constate que l'ANSS avance avec une très faible fréquence, par rapport au lancement et la gestion du processus de mise en œuvre. Alors qu'elle a été créée pour être "l'organisme leader", chargé de l'accomplissement de cette mission. On s'y attendait, l'élaboration et le lancement d'un plan d'intervention, sur la base d'une stratégie. Aussi, elle est tenue d'assurer son application sur le terrain, jusqu'à l'aboutissement des objectifs déjà tracés dans le règlement du PPSMVSS, d'une manière progressive.

C'étaient les problématiques les plus remarquables, en relation avec le lancement et l'application des dispositions du plan de sauvegarde. Toutefois, d'autres peuvent exister. Le devenir du site de la Casbah d'Alger après l'achèvement progressif des travaux, en est l'exemple et peut être l'objet d'un questionnement. Il est nécessaire d'adopter un plan d'action dans le cadre d'une "gouvernance après la restauration". Ce plan, veille en priorité à

l'exploitation et à l'entretien permanent des bâtisses historiques afin d'éviter leur éventuelle dégradation.

Enfin, il est important de prévenir les nouvelles exigences aux quelles seront confrontées les biens culturels immobiliers recevant du public, en termes de sur-fréquentation des touristes. Il devient impératif d'installer les mécanismes nécessaires à la sauvegarde de ces biens des éventuels risques liées à cette fréquentation, une fois que la ville est dotée de sa vocation touristique.

3. Hypothèse :

Autour de ces problématiques, nous avons développé l'hypothèse suivante, susceptible de démarrer et d'approfondir la recherche :

- Le blocage constaté dans le démarrage du processus de mise en œuvre, du PPSMVSS de la Casbah d'Alger, revient à un dysfonctionnement au niveau du service de l'administration de l'ANSS. Etant donné que c'est l'entité pilote dans laquelle les décisions sont prises.

4. Objectifs :

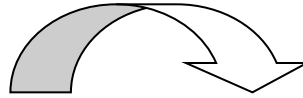
Compte tenu de ces observations, problématiques et hypothèses, nous tentons à travers notre étude, à apporter plus de clarté sur la gestion du processus de mise en œuvre du PPSMVSS de la Casbah d'Alger, à partir d'une analyse scientifique. Cette mise en œuvre est intéressante, dans la mesure de prévoir la protection du patrimoine architectural et urbain dans le secteur sauvegardé de la Casbah d'Alger. Ainsi de permettre l'exploitation des biens culturels immobiliers à des fins touristiques, sans porter préjudice au patrimoine.

Les objectifs se définissent ainsi d'une manière plus claire, il s'agit de :

- Cerner les causes qui sont à l'origine du retard observé dans le démarrage de la mise en œuvre, suivant le processus tracé par la réglementation ;
- Tenter de situer les dysfonctionnements qui révèlent les prérogatives assignées à l'ANSS, dans les textes de lois.
- Contribuer à entrevoir des solutions de mise en œuvre ;
- Mettre à jour les actions prioritaires et définir les principaux acteurs intervenants.

5. Le protocole de recherche :

Contribution à la mise en application des dispositions du PPSMSS de la Casbah d'Alger.



Problématique générale

Après dix ans de l'approbation du PPSMVSS de la Casbah d'Alger et de l'installation de l'ANSS, très peu d'actions ont été réalisées, dans le cadre de la mise en œuvre du plan de sauvegarde.

En simultanément, le secteur sauvegardé se trouve dans un état lamentable, qui continue à traduire une inertie inexplicable, renvoyant à un manque de prise en charge, voire un délaissement généralisé.

On se demande des raisons pour lesquelles, le processus de mise en œuvre, n'avance toujours pas, vers une application effective sur le terrain, des dispositions du PPSMVSS.

Problématique spécifique

- Pourquoi l'ANSS, n'arrive toujours pas à enclencher le processus de mise en œuvre, du PPSMVSS de la Casbah d'Alger ?

Hypothèse

- Le blocage constaté dans le démarrage du processus de mise en œuvre, du PPSMVSS de la Casbah d'Alger, revient à un dysfonctionnement au niveau du service de l'administration de l'ANSS. Etant donné que c'est l'entité pilote dans laquelle les décisions sont prises.

Les objectifs

- Cerner les causes qui sont à l'origine du retard observé dans le démarrage de la mise en œuvre, suivant le processus tracé par la réglementation ;
- Tenter de situer les dysfonctionnements qui révèlent les prérogatives assignées à l'ANSS, dans les textes de lois ;
- Contribuer à entrevoir des solutions de mise en œuvre ;
- Mettre à jour les actions prioritaires et définir les principaux acteurs intervenants.

6. Méthodologie de la recherche :

Toute recherche scientifique est née de l'observation, suivit d'une série de problématiques sous forme de questions. Le développement de ces dernières, donne naissance à des hypothèses qui déclenchent un processus d'analyse basé sur la critique. L'objectif est d'apporter des solutions aux problématiques du départ. Mais aussi d'ouvrir des perspectives sur de nouvelles réflexions liées toujours à la thématique d'étude.

Dans notre cas de recherche, dont les problématiques et l'hypothèse sont déjà citées, les outils choisis concernent à la fois la recherche théorique ainsi que l'investigation sur terrain.

Ces outils seront employés avec les principes de la description, la critique, la comparaison et l'étude des expériences. Au final, une solution sera proposée.

De ce fait, la recherche sera procédée comme suit :

- ▶ L'analyse du PPSMVSS, étant l'outil d'urbanisme applicable pour la gestion du secteur sauvegardé de la Casbah d'Alger, afin de dégager les actions règlementaires à mettre en œuvre.
- ▶ L'analyse du contexte, dans lequel se déroule les interventions, tel qu'il se présente actuellement sur le terrain.
- ▶ L'étude des données des deux analyses précédemment citées, permet de comparer entre ce qui a été prévu et ce qui a été réalisé. Aussi de déduire les obstacles et les opportunités à saisir.
- ▶ L'étude d'exemples de projets de mise en œuvre et de prise en charge, de villes historiques dans le monde. Cette étape permet de tirer des conclusions sur les aspects positifs, négatifs et les solutions apportées.
- ▶ Un travail d'investigation a été réalisé à l'intérieur de l'ANSS ;
- ▶ Une interview a été réalisée avec le chef de projets de l'étude du PPSMVSS, M^r Zekagh.

7. La structure du mémoire :

Compte tenu des conditions particulières dans lesquelles ce mémoire a été élaboré, en relation avec la crise sanitaire liée à la pandémie du Covid-19, nous avons arrêté une structure du mémoire, à des fins purement théoriques. Tout en sachant que le travail a été cadré dans les limites de l'année universitaire.

Les parties qui composent le mémoire sont :

Le cadre méthodologique :

Dans lequel nous avons défini l'approche méthodologique adoptée pour la recherche. Cette partie est développée dans le chapitre introductif du mémoire.

Le cadre théorique :

Qui comprend des notions importantes à la compréhension de la thématique d'étude, suivi d'une analyse d'exemples.

Aussi d'une partie concernant le secteur sauvegardé de la Casbah d'Alger et la mise en œuvre de son PPSMVSS.

Ceci sera l'objet du chapitre de l'état de l'art et celui du cas de l'étude.

La conclusion :

C'est une synthèse finale qui présente l'aboutissement de la recherche et donne des recommandations et des réponses aux problématiques et aux objectifs fixés.

Enfin, il fallait s'interroger sur les perspectives d'avenir et de l'évolution future du secteur sauvegardé de la Casbah d'Alger.

Il est à rappeler qu'**une partie pratique** n'a pas été abordée, comme nous l'avons déjà introduit. Sa consistance devrait porter sur un projet stratégique, pour la mise en application sur le terrain, des dispositions du PPSMVSS. Dans le respect du processus de mise en œuvre, tracé par la réglementation.

Ceci n'étant que peu élaborée par l'agence, et nous aimerions que cela puisse faire partie prenante du parcours et éventuelles perspectives pour notre recherche.

CHAPITRE II : ÉTAT DE L'ART

1. Démarche :

Le premier pas à entreprendre, pour atteindre les objectifs précédemment cités, est de tenter de comprendre les concepts de base, liés au sujet de la recherche, en l'occurrence : les secteurs sauvegardés, les plans de sauvegarde et le tourisme culturel.

Mais aussi de réaliser une analyse d'exemples, à travers laquelle nous estimons tirer des expériences, concernant la gestion des villes historiques, ainsi que les démarches entreprises pour la mise en œuvre des plans de sauvegarde.

Cette recherche thématique permet donc d'élaborer une banque de données, en rapport avec le sujet traité. Ainsi de sortir avec des solutions aux problématiques recherchées.

A cet effet, nous avons défini un plan de travail qui va former le contenu de ce chapitre, à savoir :

- La notion des secteurs sauvegardés ;
- Le PPSMVSS : un outil de gestion pour les secteurs sauvegardés ;
- Le tourisme culturel ;
- Analyse d'exemples à l'étranger.

2. Notion des secteurs sauvegardés

La notion des secteurs sauvegardés est née en France en 1962, avec la promulgation de la loi n° 62-903, dite la loi Malraux¹⁶. Son principal objectif est de protéger les villes historiques des pratiques destructives et de la rénovation massive sous l'influence de la doctrine des CIAM.

Selon ladite loi, sont qualifiés de secteurs sauvegardés « lorsque ceux-ci présentent un caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles »¹⁷. Bien évidemment, la loi a doté le secteur sauvegardé d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur "PSMV".

Le premier secteur sauvegardé qui a été créé en France, dans le cadre de la loi Malraux, est le quartier du vieux Lyon, en 1964.

En 2016, on assiste à la promulgation de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, connue par "la loi CAP".

Cette loi a apporté plusieurs modifications au code du patrimoine français, notamment la création des sites patrimoniaux remarquables "SPR".

¹⁶ La loi n° 62-903 du 4 août 1962 complétant la législation sur la protection du patrimoine historique et esthétique de la France et tendant à faciliter la restauration immobilière.

¹⁷ La loi Malraux, article 1.

Dès lors, le secteur patrimonial remarquable a remplacé le secteur sauvegardé et l'AVAP¹⁸.

En effet, le 3^{ème} volet de la loi CAP, consacré au patrimoine culturel, préconise la simplification de la technologie appliquée aux types d'espaces protégés, en instaurant ce label unique de "secteur patrimonial remarquable".

Le SPR a pour ambition de développer une nouvelle approche de la gestion qualitative des territoires, qui intègre approche architecturale, urbaine et paysagère et enjeux environnementaux.

« Sont classés au titre des sites patrimoniaux remarquables les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public ... ». ¹⁹

A noter que pour les secteurs sauvegardés possédant déjà un PSMV, ce dernier reste applicable et continue de produire ses effets de droit dans le périmètre du SPR.

Lorsqu'il n'existe pas un tel plan il est établi un « plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine ». ²⁰

En Algérie, c'est en 1998 que le terme « Secteur sauvegardé » a fait sa première apparition, dans la loi n° 98- 04 relative à la protection du patrimoine culturel. L'article 41 du chapitre III de la présente loi définit les secteurs sauvegardés comme étant :

« Les ensembles immobiliers urbains ou ruraux tels que les Casbah, Médinas, Ksours, villages et agglomérations traditionnelles caractérisés par leur prédominance de zone d'habitat et qui par leur homogénéité et leur unité architecturale et esthétique, présentent un intérêt historique, architectural, artistique ou traditionnel de nature à en justifier la protection, la restauration, la réhabilitation et la mise en valeur ».

Cette loi est largement inspirée du droit patrimonial culturel français, y compris dans sa terminologie : secteur sauvegardé, plan de sauvegarde, mise en œuvre, etc. Mais qui malheureusement, n'a pas suivi l'évolution des dispositifs français. Aujourd'hui, il est mis en place, un dispositif nouveau, qui s'intègre dans le cadre du projet urbain de la ville : le SPR.

Rappelons qu'en Algérie, il existe 27 secteurs sauvegardés repartis sur l'ensemble du territoire national. Seulement trois sont dotés de plans de sauvegarde : la Casbah d'Alger, la vieille ville de Constantine et la Casbah de Dellys.

¹⁸ L'AVAP ou l'AMVAP désigne l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine. Elle a remplacé en 2010 la ZPPAUP, zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, suite à la promulgation de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, portant Engagement National pour l'Environnement (dite la loi Grenelle 2), art. 28.

¹⁹ Le code du patrimoine Français, article L. 631
https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000032858246/

²⁰ Le code du patrimoine Français, article L631-3.
https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000032858250/

3. Le PPSMVSS : un outil de gestion pour les secteurs sauvegardés

3.1 Définition : du POS au PPSMVSS

Le plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé "PPSMVSS", se présente comme un outil de gestion spécifique aux secteurs sauvegardés. Il remplace le POS (plan d'occupation des sols), dans cette zone particulière de la ville : le centre historique. Plus important que le POS, son rôle est d'assurer la protection du patrimoine architectural et urbain, œuvrant pour la préservation des valeurs historiques et culturelles. Le PPSMVSS est destiné donc à encadrer et à guider la mise en œuvre de l'ensemble des objectifs patrimoniaux et urbains.

Idem que les secteurs sauvegardés, la notion du PPSMVSS est née en Algérie, avec l'avènement de la loi n° 98.04, relative à la protection du patrimoine culturel. Il est donc un instrument juridique, instauré par le chapitre III de ladite loi, articles 43, 44 et 45.

L'article 43 annonce l'attribution d'un nouvel outil de gestion aux secteurs sauvegardés, en remplacement du POS : « Art. 43. - *Les secteurs sauvegardés sont dotés d'un plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur tenant lieu de plan d'occupation des sols.* »

L'article 44, quant à lui fixe les modalités d'approbation du PPSMVSS, soit par décret exécutif, soit par arrêté ministériel.

L'article 45, annonce la promulgation d'un texte réglementaire qui va cadrer les modalités d'établissement du PPSMVSS. Une démarche accomplie en 2003 par la promulgation du décret exécutif n° 03-324 du 5 octobre 2003, portant modalités d'établissement du PPSMVS. Modifié et complété par le décret exécutif n° 11-01 du 5 janvier 2001.

Les modifications concernent en particulier, la mission de la mise en œuvre des PPSMVSS.

Une mise en œuvre, tel que précise le décret, sera assurée par un établissement public créé à cet effet. Ce dernier est nommé, l'Agence Nationale des Secteurs Sauvegardés ANSS, créée par le décret exécutif n° 11-02 portant création de l'ANSS et fixant son organisation et son fonctionnement.

Le décret exécutif n° 03-324, comme nous l'avons déjà évoqué, fixe les objectifs, le contenu et les différentes phases pour l'élaboration du PPSMVSS, présentés dans les lignes qui suivent.

3.2 Les objectifs

- Fixer les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols qui doivent comporter l'indication des immeubles qui ne doivent pas faire l'objet de démolition ou de modification ou dont la démolition ou la modification seraient imposées.
- Fixer les conditions architecturales selon lesquelles sont assurées la conservation des immeubles et du cadre urbain.
- Edicter les mesures particulières de protection, notamment celles relatives aux biens culturels immobiliers inscrits sur l'inventaire supplémentaire, en instance de classement ou classés, situés dans le secteur sauvegardé.

3.3 Le contenu

Un PPSMVSS doit contenir essentiellement les documents suivants :

1- Un rapport de présentation : met en évidence l'état actuel des valeurs architecturales, urbaines et sociales pour lesquelles est établi le secteur sauvegardé et énonce les mesures arrêtées pour sa conservation et sa mise en valeur.

2- Un règlement : fixe les règles générales d'utilisation des sols et les servitudes, ainsi que les opérations, envisagées dans le cadre de la mise en valeur, telles qu'énoncées dans les objectifs du PPSMVSS, précédemment cités.

3- Des annexes : qui comprennent les documents graphiques qui font apparaître les conditions fixées dans le règlement et font ressortir les zones homogènes. Elles comprennent également les pièces écrites, sur une liste non-limitative de données techniques, historiques et juridiques, organisés sous la forme d'un manuel devant servir de guide aux travaux de conservation et de restauration.

3.4 Le phasage

Le PPSMVSS est élaboré en trois phases, définies comme suit :

- ▶ **Phase 1** : diagnostic et en cas de besoin, projet des mesures d'urgence ;
- ▶ **Phase 2** : analyse historique et typologique et avant-projet du PPSMVSS ;
- ▶ **Phase 3** : rédaction finale du PPSMVSS.

4. Le tourisme culturel

Le XXe siècle est marqué par l'arrivée du mouvement socialiste, avec comme conséquences, l'innovation des congés payés auxquels est rattaché le besoin au loisir.

La ville de loisir est ainsi développée, favorisant le tourisme, qui représente à la fois un phénomène social et économique. Il génère des emplois et rapporte de l'argent pour la ville.

Avec le temps, on assiste à l'émergence de plusieurs formes de tourisme, dont le tourisme culturel. Ce dernier a pour but de découvrir le patrimoine culturel d'une région. Se cultiver par le tourisme, sur la communauté locale, signifie nécessairement, de s'orienter vers les lieux et les monuments historiques.

L'exploitation de ces sites et monuments à des fins touristiques, fait du patrimoine un produit de consommation, qui dépasse l'échelle de la mise en valeur patrimoniale à la mise en valeur économique.

Une exploitation qui s'est élargie avec le temps : visites guidées, reconstitution de scènes historiques, etc. On est même arrivé à une exploitation nocturne.

Toutefois, cette pratique entraîne des risques divers, liés à la sur-fréquentation des touristes. Telles les vibrations, les destructions, la dénaturation, la pollution, l'érosion des sols ...

Face à cette situation, il est nécessaire d'introduire des solutions, à la sauvegarde de ce patrimoine, tout en gardant son aspect de rentabilité.

Des solutions comme la gestion du programme des visites, la sensibilisation, un code de bonne conduite aux touristes et locaux, la construction de copies des éléments historiques originaux...

Les sites et monuments historiques en Algérie, pourront aussi être concernés par cette problématique. Notamment, dans le cas où les algériens s'orientent vers le tourisme d'intérieur, par conséquence aux nouvelles conditions de déplacement, en dehors du territoire national. Des conditions liées à la pandémie du Covid-19.

De ce fait, l'image attendue, du tourisme culturel à développer en Algérie, sera celle d'un tourisme qui préserve l'authenticité des sites pour les générations futures. Qui contribue à la protection de l'environnement et au respect de la nature. Qui favorise toutes les pratiques faisant de lui, un tourisme positif, au service de tous les acteurs.

La procession de l'Algérie de 27 secteurs sauvegardés, représente un atout très fort, pour le développement du tourisme culturel. D'ailleurs, les deux entretiennent une interrelation. Le tourisme se nourrit des villes historiques, qui à leur tour, continuent à subsister grâce aux rentrées du tourisme.

5. Analyse d'exemples

Cette partie a pour objectif d'enrichir nos connaissances, sur les différentes manières et procédés, par lesquelles des secteurs sauvegardés à l'étranger ont été abordés, ainsi de tirer des leçons qui peuvent servir pour le cas de la Casbah d'Alger.

Nous nous sommes dirigés vers la France, un pays avant-gardiste dans la gestion des villes historiques et dans l'évolution des dispositifs juridiques et administratifs.

Notre choix s'est porté sur la région "Auvergne-Rhône-Alpes", qui se trouve dans la partie centrale et orientale du sud de la France. Plus exactement, dans la ville de Grenoble labellisée "ville d'art et d'histoire", depuis le 27 juillet 2017. Elle comporte un, parmi les sites patrimoniaux les plus remarquables de la France, englobant le centre ancien de Grenoble et dont la documentation nous a été disponible.

Dans la même vision, un autre centre urbain historique a été choisi, bien qu'il n'en soit pas encore, créé en secteur sauvegardé, il représente une expérience novatrice dans sa démarche de planification urbaine stratégique. Il s'agit du centre historique de Sfax en Tunisie, un pays voisin, proche en terme de culture et d'histoire et avec qui l'Algérie partage l'ambition et les moyens de la conservation et de la valorisation de ses sites historiques.

Afin d'enrichir la recherche, nous avons consulté d'autres exemples, comme le secteur sauvegardé de Lyon et celui d'Alep. Etant abordés dans d'autres travaux de recherche, nous avons évité de les citer.

5.1 Le centre ancien de Grenoble - France

5.1.1 Présentation :

Dans la région sud-est de la France, un site patrimonial remarquable dans la ville de Grenoble, a été identifié et créé, couvrant des facettes très diverses du patrimoine grenoblois. Il s'agit du SPR de Grenoble ²¹.

Le périmètre de l'SPR prend compte la totalité de la ville antique jusqu'au 18^{ème} siècle. Ainsi que des éléments significatifs des extensions du 19^{ème} et du 20^{ème}, c'est à dire de la ville contemporaine, jusque-là peu considérée²².



Figure 1 : vue d'ensemble du SPR de Grenoble. Source : Mairie de Grenoble.

Ce périmètre a été divisé en plusieurs zones, dont la zone du centre ancien, nommée "AV1" sur le plan. Il est limité à l'ancien bourg médiéval et à ses extensions successives du 15^{ème} au 18^{ème} siècle, sur les deux rives de l'Isère.

Il est caractérisé par un tissu urbain en îlots denses et homogènes. Il englobe la quasi-totalité des monuments historiques et une partie des sites inscrits ²³. Le SPR de Grenoble est doté d'un règlement et d'un rapport de présentation ²⁴.

Le Site Patrimonial Remarquable de Grenoble couvre une superficie de 293 hectares. Elle accueille environ 20 000 habitants.

²¹ Rappelons que dans la nouvelle terminologie employée dans la réglementation française, le SPR a remplacé le secteur sauvegardé, depuis l'an 2016, loi CAP.

²² Une visite à 360°, à partir de la bastille vers la ville, depuis le téléphérique inauguré en 1934, est disponible sur le site : <https://www.grenoble-tourisme.com/fr/catalogue/detail/telepherique-de-grenoble-bastille-60029/>

²³ En tout, il existe 35 monuments historiques et 10 sites inscrits dans le périmètre de l'SPR de Grenoble.

²⁴ Disponible sur le site de la Mairie de Grenoble. <https://www.grenoble.fr/444-site-patrimonial-remarquable-spr.htm>

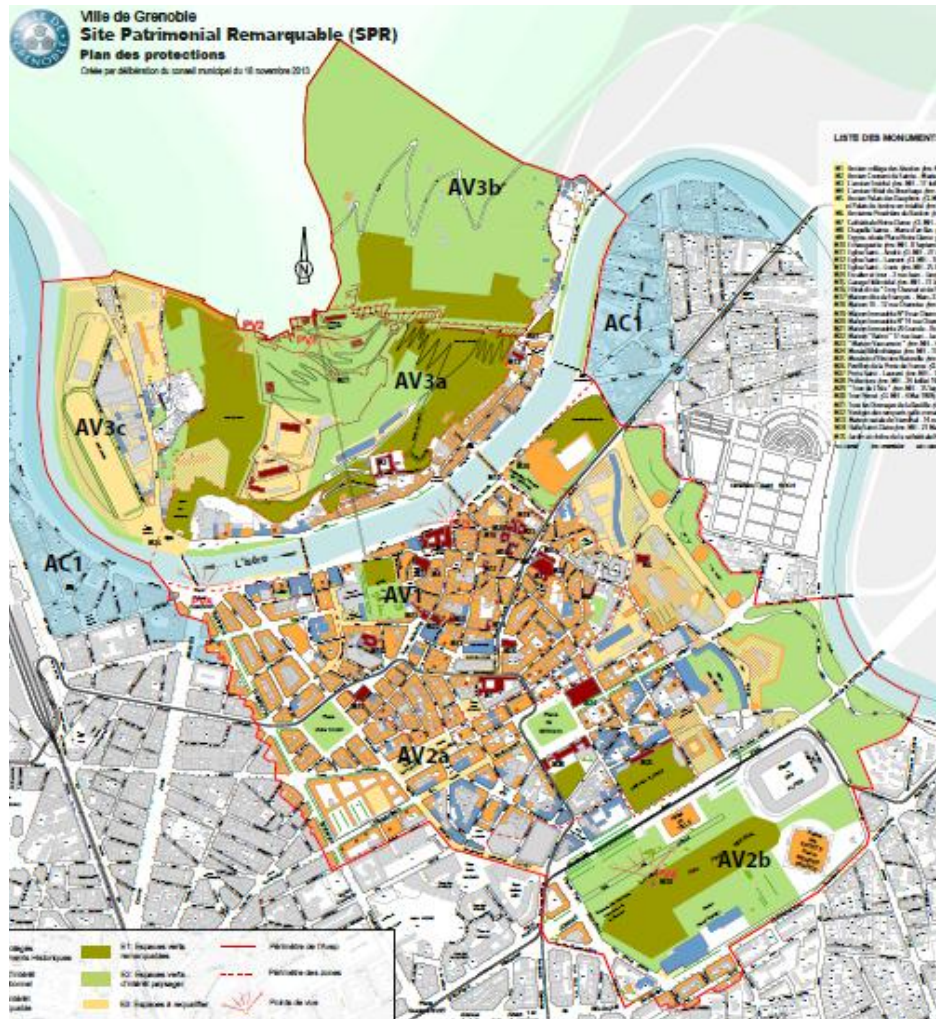


Figure 2 : délimitation du SPR Grenoble. Source : Mairie de Grenoble.

Figure 3 : la rue Chenoise, SPR Grenoble.
Source : Mairie de Grenoble.



Figure 4 : vue sur la ville ancienne de Grenoble, à partir du téléphérique. Source : <https://www.museedestroupesdemontagne.fr/page-d-exemple/telepherique-de-grenoble-france-bg5/> Consulté le 04.07.2021.

5.1.2 Procédés de mise en œuvre :

Dans la mesure de la documentation qui nous a été disponible, nous avons pu obtenir quelques informations, concernant la prise en charge des quartiers anciens de Grenoble, présentées dans les points suivants :

- **Gestion et de mise en œuvre :**

La mise en œuvre du PVAP, doit s'appuyer sur une démarche consensuelle entre l'état et la collectivité territoriale compétente. L'assistance technique et financière de l'état est expressément prévue par l'article L. 631-3 du code du patrimoine Français. L'article stipule qu'une commission locale du site patrimonial remarquable, sera instituée, à compter de la publication de la décision de classement de l'SPR. Cette commission est composée de représentants locaux, permettant d'assurer la représentation de la ou des communes concernées, de représentants de l'état, de représentants d'associations ayant pour objet la protection, la promotion ou la mise en valeur du patrimoine et de personnalités qualifiées.

Parmi ses missions, d'assurer le suivi de la mise en œuvre du PVAP et des travaux. Le cas échéant, de celle du PSMV.

- **L'autorisation des travaux :**

Tout type de travaux, dans le périmètre du SPR de Grenoble, devrait faire l'objet d'une demande d'autorisation, déposée au niveau de la Mairie de Grenoble et consultée pour avis, par l'architecte des bâtiments de France "ABF".

- **L'expérience d'une opération-tiroir :**

Les premières opérations de réhabilitation qui touchaient les quartiers anciens de Très - Cloîtres, Saint Laurent, Brocherie et Chenoise, avaient nécessité le déplacement de la population. Pour cela, la municipalité de Grenoble avait procédé à l'acquisition de la quasi-totalité des lots d'une propriété privée, afin de reloger de façon transitoire, locataires et anciens propriétaires. Après l'achèvement des travaux de réhabilitation, la municipalité avait envisagé de les installer définitivement, le plus souvent avec des aides sociales, dans un cadre de vie amélioré et équipé²⁵.

L'ampleur de la tâche technique, les difficultés des montages administratifs et financiers, les problèmes de vie quotidienne soulevés, avaient nécessité la mise en place d'une véritable ingénierie sociale, qui avait pour but de prendre en charge les questions sociales et même le suivi des habitants, en particulier des plus démunis et des étrangers.

- **Le recours au droit de préemption :**

Le droit de préemption avait été largement utilisé dans les secteurs d'opérations lourdes, vers les années 1976 à 1983.

²⁵ Jean-Paul LEVY, 1990, Villes et territoires : la réhabilitation des quartiers anciens et de l'habitat existant, Toulouse : Presses Universitaires du Mirail.

- l'intervention du secteur privé :

Nous avons soulevé deux, parmi plusieurs projets, marqués par l'intervention du secteur privé. Le premier est celui de la réhabilitation de l'îlot Notre-Dame-Servan. Une opération qui a duré six ans.

La municipalité a suscité l'intervention de la SORMAE²⁶ et de deux promoteurs locaux, l'un privé l'autre para public.

L'autre exemple concerne l'îlot Chatin, rue Lafayette, réalisé par la SOFRACIM²⁷ (parmi ses principaux actionnaires, Paribas). Opération entièrement privée, lancée en 1990.

□ Autre exemple d'intervention dans des quartiers anciens :

Pas loin de Grenoble, se trouve le quartier ancien de Saint-Etienne, marqué lui aussi par presque les mêmes procédés :

- Le recours à la préemption et l'expropriation :

Dans les quartiers anciens de Saint-Etienne, l'action des promoteurs et des aménageurs publics ou privés qui par négociation amiable, préemption ou expropriation, étaient intervenus massivement dans le marché de l'immobilier ancien.

- l'intervention du secteur privé :

À partir de 1983, le marché de l'immobilier ancien avait connu l'arrivée en force d'investisseurs intervenant, soit directement, soit par l'intermédiaire de gestionnaires de biens qui démarchaient systématiquement les propriétaires d'immeubles anciens en mauvais état.

En 1985 apparurent aussi des sociétés, auxquelles Saint-Etienne doit plus d'une trentaine de grosses opérations de réhabilitation particulièrement dans des immeubles abandonnés ou comportant de nombreux logements vacants.

La catégorie socio-professionnelle intervenue par le biais de ces sociétés, se composait de promoteurs, de gestionnaires de biens, de membres de diverses professions libérales, des commerçants et de maître d'œuvre, de l'architecte à l'électricien.

Le marché était intéressant, compte tenu de la faiblesse du coût des acquisitions et du niveau des subventions espérées.

- les aides publiques :

Dans les années 1980, un total de l'ordre de 5000 logements anciens ont été réhabilités avec une aide publique.

²⁶ Société auxiliaire d'entreprise Rhône-Alpes, filiale de la Société auxiliaire d'entreprises SAE, alors n° 1 français du bâtiment. https://fr.wikipedia.org/wiki/Affaire_SORMAE-SAE.

²⁷ Société française spécialisée dans le secteur d'activité des agences immobilières. <https://www.societe.com/>

5.2 Le centre urbain historique de Sfax - Tunisie

5.2.1 Présentation :

La Tunisie dispose d'une expérience significative en matière d'intervention sur les quartiers anciens, acquise à partir de plusieurs opérations de référence, menées depuis plus d'une vingtaine d'années.

A ce titre, elle a entamé une étude de valorisation du patrimoine architectural et urbain au niveau de la médina de Sfax, dans le cadre d'une stratégie qui vise le développement des villes côtières à l'horizon de 2016.

La médina de Sfax est l'ensemble le plus représentatif et le mieux conservé, dans tout le bassin méditerranéen, de l'urbanisme arabo-islamique, tel qu'il a été défini à ses débuts²⁸.

Ainsi que sa position au cœur d'une politique de sauvegarde, jugée intéressante en termes d'actions entreprises et des solutions adoptées.

Cette politique comprend notamment :

- La stratégie de développement du grand Sfax "SDGS".
- L'inscription sur la liste indicative du patrimoine mondial en 2012, en vue du classement.

C'est pourquoi nous l'avons choisi comme référence. Nous l'abordons à travers une brève présentation de la stratégie de développement du grand Sfax, afin de situer le projet de la valorisation de la médina de Sfax. Par la suite, les points essentiels sur lesquels portait l'étude et l'intervention sur site. Aboutissant à l'apprentissage que nous avons pu dégager de cette expérience.

5.2.2 L'étude de valorisation de la médina de Sfax :

Avant d'entamer l'étude de valorisation de la médina de Sfax, nous présentons d'abord la stratégie de développement du grand Sfax "SDGS". Dans laquelle s'inscrit les actions de valorisation du patrimoine architectural et urbain Sfaxien.

Le grand Sfax est formé de sept communes. Une aire urbaine de 15 570 hectares et de 515 725 habitants, au dernier recensement général de 2014.

La stratégie de développement a été initiée par le maire de Sfax et élaborée entre de 2003 et 2006. Caractérisée par son caractère intercommunal et par son approche participative des différents acteurs : le secteur privé, les opérateurs publics, l'université, la société civile, représentants de l'ordre des architectes, ingénieurs, associations et ONG ²⁹ ...

Elle est marquée aussi par une planification stratégique du territoire, dans le cadre d'une vision globale de développement des villes côtières à l'horizon de 2016.

²⁸ La valeur universelle exceptionnelle est justifiée suivant le Critère IV, centre du patrimoine mondial, <http://whc.unesco.org/fr/listesindicatives/5689/>

²⁹ Riadh HAJ TAIEB, 2016, Grand Sfax 2016 : une nouvelle approche de planification prospective, Archibat N° 13 : Le devenir des villes Tunisiennes, p.58-61.

Les objectifs de développement retenus déclinent l'identité future de Sfax 2016 : une métropole méditerranéenne compétitive de la haute technologie, durable, solidaire et attractive et réconciliée avec son littoral.

A cet égard, une cinquantaine de projets ont pu être dégagés dont quinze d'entre eux identifiés comme stratégiques, ont fait l'objet d'un plan d'actions.

Les thèmes autour desquels portaient ces projets, se focalisent sur le transport et la circulation, l'environnement, le développement économique et social, le développement urbain et la gestion municipale, jeunesse, culture et communication.

Parmi ces actions, figure celle de la valorisation du patrimoine architectural et urbain au niveau de la médina de Sfax. Une étude de valorisation de la médina de Sfax a été élaborée et qui sera présentée dans les lignes qui suivent.

La médina de Sfax est édifiée au 9^{ème} siècle, vers 849 après JC, à l'époque des Aghlabides.

Morphologiquement, elle se distingue par son plan orthogonal, et régulier, un réseau viaire hiérarchisé et une centralité matérialisée par la grande mosquée.

Elle s'étend sur une superficie de 24 hectares, entourée toujours de son rempart.



Figure 5 : vue d'ensemble de la ville de Sfax. Source : Revue Archibat N° 13.

La médina n'est pas régie en secteur sauvegardé. De ce fait, elle ne dispose pas de Plan de Sauvegarde, bien qu'il en soit un des meilleurs outils de gestion urbaine dans les quartiers anciens. Ceci peut se justifier par les difficultés liées à sa réalisation. Toutefois, la médina a bénéficié d'une étude de valorisation culturelle et touristique des bâtiments.

► **Objectifs :**

- la sauvegarde de l'identité historique, urbaine et architecturale de la ville ;
- Promouvoir le rôle que peut jouer le centre historique dans le marketing de la ville ;
- Le développement d'une approche économique dans le cadre d'un tourisme culturel durable.

► **Actions :** Les actions envisagées dans la médina de Sfax s'alignent avec la politique de valorisation des quartiers anciens en Tunisie. Ces actions sont de trois natures :

- Les actions d'urgence : liées à la salubrité et à la sécurité (assainissement, VRD, éclairage public ...), à mettre en place par le secteur public.
- Les actions d'amélioration du cadre de vie (réhabilitation d'espaces publics et privés) à mettre en place par le secteur public et le secteur privé.

Dans ce sens, le projet "Facciata" a été lancé, il consiste à l'enfouissement des réseaux de la rue Cheikh Tijani et le ravalement des façades (90 % d'avancement en 2016).

Le projet est financé par la Société civile, à savoir l'Association des Amis de la Médina, et en partie par le ministère du tourisme.

□ Les actions de valorisation du patrimoine architectural et urbain, à mettre en place par le secteur privé. On cite à titre d'exemple :

- Le projet de réalisation d'un circuit touristique par l'Agence de Rénovation et Réhabilitation Urbaine (60 % d'avancement en 2016).

- La création de la Société "Arîj " pour l'acquisition de maisons destinées à la réhabilitation puis à la réaffectation.

- L'élaboration d'un SIG pour la gestion de la médina.

- Les travaux de reconversion qui ont pour objectif, la valorisation du bâtiment ancien et qui visent l'augmentation de la valeur du foncier.

"La sauvegarde du caractère architectural et urbanistique de la médina consistera, non à geler l'ensemble du bâti existant à son état actuel, mais à respecter les normes que maintiennent les éléments essentiels d'ordre urbanistique et architectural, tout en permettant une évolution nécessaire"³⁰.

Parmi ces reconversions :

- La Casbah est devenue le musée de l'architecture traditionnelle ;
- Le Fondouk El Haddadine reconverti en maison de culture ;

³⁰ PAU Sfax, Rapport d'orientation, 1989, in Marthe Bouradian, "La protection du patrimoine bâti de la médina de Sfax, Tunisie" DESS Ecole d'architecture Paris-Bellerille- Université de Paris X Nanterre, 2003/2004.

- Une partie de Borj-Ennar sert de siège pour l'Association de Sauvegarde de la Médina de Sfax ;
- Certaines maisons restaurées et reconverties en maisons d'hôtes : Dar frikha, Dar Baya ... ;
- A cela s'ajoute d'autres projets de revalorisation d'un certain nombre d'établissements et de demeures de valeur patrimoniale confirmée.

► **Financement :**

En terme de financement, le dispositif d'intervention actuellement prévu et recherché pour les quartiers anciens, est caractérisé par une participation accrue du secteur privé, à la différence des opérations antérieures qui ont été menées et financées de manière volontariste par la puissance publique avec une participation privée très faible.

On assiste également à la participation du fond de l'environnement mondial, cities Alliance³¹, le réseau MedCités³², le programme de l'Union Européenne SMAP 3³³...

Ainsi, en revenant sur les actions, on retient que la formule de financement, entre privé et étatique, dépend de la nature de l'action à entreprendre :

- Les actions d'urgence → le secteur public.
- Les actions d'amélioration du cadre de vie → le secteur public et le secteur privé.
- Les actions de valorisation du patrimoine → le secteur privé.

5.3 Synthèse de l'analyse d'exemples :

Parmi les apprentissages à retenir de l'expérience Grenobloise et Sfaxienne, on cite :

► l'évolution dans les dispositifs juridiques et administratifs de gestion des villes et centres historiques. Aujourd'hui, on n'est plus dans l'urbanisme opérationnel qui se base sur le choix d'une échelle spatiale de la forme urbaine, comme il se faisait dans la gestion des secteurs sauvegardés. Mais plutôt, on est passé vers une approche stratégique qui se base sur la définition d'une vision de développement global, touchant à plusieurs secteurs. Tel est le cas du dispositif du SPR, employé en France depuis déjà cinq ans, ainsi de l'expérience de la stratégie de développement du grand Sfax.

³¹ Le partenariat mondial luttant contre la pauvreté urbaine et soutenant les villes pour assurer un développement durable. <https://www.citiesalliance.org/>

³² MedCités met à disposition des gouvernements locaux méditerranéens les moyens d'atteindre leurs priorités stratégiques. Le réseau joue le rôle d'interlocuteur méditerranéen pour les autorités locales et il renforce leur capacité à relever les défis de la gestion locale de manière durable. <http://www.medcities.org/fr/presentation>

³³ Programme pour le développement durable et le soutien des activités de grande importance liées à l'environnement, au moyen d'une assistance technique et financière, en Algérie, Égypte, Israël, Jordanie, Liban, Maroc, Syrie, Territoire palestinien occupé, Tunisie, Turquie. <https://www.euneighbours.eu/fr/south/eu-in-action/projects/smap-iii-developpement-environnemental-durable>.

► L'importance de cadrer l'intervention dans le patrimoine privé, via des autorisations et des contrôles périodiques, afin d'éviter les transformations aléatoires et le risque de le défigurer, voir même de le détruire.

► Par rapport à la gestion des plans de valorisation et des plans de sauvegarde. Nous soulignons l'importance d'adopter une approche participative, dont plusieurs acteurs y participent. Nous reconnaissons une forte implication de la Mairie, dans l'élaboration et la gestion des plans et des études.

► Le recours à l'opération-tiroir reste une étape inévitable pour mener à termes les opérations lourdes, celles de la restauration et de la réhabilitation.

► L'application du droit de préemption et celui de l'expropriation, demeure une nécessité, car pour sauver un patrimoine en danger, il vaut mieux intervenir tôt, avant de le perdre à jamais.

► L'implication du secteur privé dans le financement des opérations de restauration et de réhabilitation, représente une solution avantageuse, qu'il faut encourager en force et cadrer via des textes règlementaires qui protègent les droits de tous les intervenants.

L'intervention du secteur public, dans ce cas-là, peut se limiter uniquement aux actions d'urgence et certaines actions destinées à l'amélioration du cadre de vie.

► L'idée de consacrer un organisme, chargé de la gestion de l'opération de l'acquisition des biens immobiliers. Ainsi de gérer tous les aspects liés à leur nature juridique.

► Le choix de la reconversion présente plusieurs avantages, notamment de sauver les biens immobiliers résidentiels.

► L'aspect participatif, entre les acteurs publics, dans les projets permet de combiner les compétences pour un objectif bien ciblé.

► La coopération étrangère est une contribution très utile qui peut prendre plusieurs formes : sensibilisation, logistique et méthodologie, assistance technique, financement ...

► L'importance de l'introduction des outils de la nouvelle technologie dans la gestion des sites urbains : SIG, BIM³⁴, restitution virtuelle ...

A la fin, nous présentons un récapitulatif, des solutions envisagées dans les deux cas d'étude, par rapport aux volets de la gestion, le financement et le juridique :

³⁴ BIM : méthodes de travail numérique basée sur la modélisation des informations du Bâtiment.

	L'SPR DE GRENOBLE	LA MEDINA DE SFAX
OUTIL DE GESTION	Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine.	Etude de valorisation de la médina de Sfax.
GESTION ET MISE EN ŒUVRE	La commission locale de l'SPR.	Etude réalisée dans le cadre de la SDGS, initiée par le maire de Sfax et caractérisée par une approche participative des différents acteurs.
SOLUTIONS JURIDIQUES	<ul style="list-style-type: none"> - La préemption. - L'expropriation. - L'acquisition. 	<ul style="list-style-type: none"> - L'acquisition.
SOLUTIONS FINANCIERES	<ul style="list-style-type: none"> - Le secteur privé. - Les aides publiques. - La coopération étrangère. 	<ul style="list-style-type: none"> - Le secteur public. - Le secteur privé. - La société civile.

Tableau 1 : récapitulatif des solutions entreprises dans les cas d'étude. Source : Auteur

6. Conclusion du chapitre

Le chapitre de l'état de l'art nous a dévoilé, quelques notions principales auxquelles se rattache la préservation des secteurs sauvegardés, les pratiques récentes de gestion et de financement, ainsi que le cadre réglementaire et institutionnel. Sans oublier, les avantages économiques qui se dégagent du développement du tourisme culturel, un des garant de la pérennité des sites historiques.

Etant intéressés par la mise en application des plans de valorisation et des plans de sauvegarde, nous avons souligné deux points essentiels.

D'abords, afin d'éviter de s'étaler dans le temps, nécessaire à l'exécution des opérations de mise en œuvre, comme cela se passe, pour l'ensemble des PPSMVSS approuvés en Algérie, dont celui de la Casbah d'Alger. Il est conseiller de s'aligner aux pratiques récentes appliquées pour la gestion urbaine. En effet, la tendance actuelle est orientée vers la planification stratégique, dans le cadre d'un projet urbain. Alors que l'approche employée en Algérie, repose sur la planification spatiale. Ceci est valable pour les PPSMVSS, que pour les autres outils d'urbanisme, en l'occurrence le PDAU et le POS.

Cet objectif est possible grâce à l'introduit de la composante du temps.

« Les caractères propres au projet urbain s'ordonnent autour de trois thèmes, à savoir : l'introduction du temps, la multidisciplinarité et la participation ». ³⁵

Nous recommandons à ce sujet de revoir les dispositions du décret exécutif n° 03-324 portant modalités d'établissement du PPSMVSS. Ainsi que celles du décret exécutif n° 11-01 ³⁶.

Ensuite, pour le suivi de l'exécution de ces plans, on reconnaît l'importance de réunir les efforts, afin de garantir des résultats concrets sur le terrain. Nous avons souligné donc, l'importance d'adopter une approche participative de différents acteurs.

Pour les exemples que nous avons traités et consultés, la gestion des plans et des études, se faisait d'une manière participative, n'ont pas par un organisme spécialement dédié à cette mission. L'Algérie par contre, possède une agence qui ne s'occupe que des secteurs sauvegardés. Son rôle est bien focalisé, ce qui représente un avantage, en terme de gestion et de maîtrise de la situation. L'ANSS est un atout qu'il faut exploiter et orienter vers la reprise et l'accomplissement de sa mission principale.

Enfin, l'analyse des exemples, nous a permis de retenir quelques procédés, utiles pour le financement et les opérations de restauration, de réhabilitation, du relogement ...

³⁵ RIGHI Kamel, 2012, Mémoire de Magister en architecture et environnement, option préservation du patrimoine bâti, EPAU.

³⁶ L'auteur, le 08 septembre 2021, interview avec M^r ZEKAGH Abdelouahab, Architecte restaurateur, chef du projet de l'étude du PPSMVSS de la Casbah d'Alger, EPAU-Alger.

CHAPITRE III : LE CAS D'ETUDE « La Casbah d'Alger »

1. Introduction :

Nous présentons dans ce chapitre, la partie théorique seulement. La partie pratique a été annulée, à cause des conséquences de la pandémie en cours.

Nous avons déjà exprimé notre choix pour la Casbah d'Alger. Dans les pages qui suivent, on va mettre la lumière sur ce site historique particulier. Il est considéré comme le premier secteur sauvegardé, créé en Algérie et le premier doté d'un PPSMVSS, approuvé. Aussi, il est classé, pour sa grande partie, comme patrimoine de l'humanité.

On va faire une analyse de certaines tentatives à la mise en œuvre du PPSMVSS, que nous avons pu détecter lors de notre recherche. D'un regard critique à ces expériences, nous essayons de détecter les obstacles au démarrage et avancement de ce processus. Ainsi de dégager des recommandations utiles à la concrétisation des opérations de sauvegarde et de mise en valeur.

Le contenu du chapitre va porter essentiellement sur le secteur sauvegardé de la Casbah d'Alger :

- Présentation ;
- L'étude analytique de son PPSMVSS ;
- La mise en œuvre du plan de sauvegarde.

2. Présentation du secteur sauvegardé "la Casbah d'Alger"

2.1 Création du secteur sauvegardé

Le secteur sauvegardé nommé « la Casbah d'Alger » a été créé et délimité par le décret exécutif n° 05-173 du 9 mai 2005, portant création et délimitation du secteur sauvegardé « la Casbah d'Alger ».

Il couvre une superficie totale de 105 hectares, répartie sur quatre communes : la Casbah d'Alger, Alger Centre, Bâb El Oued et Oued Koriche.

Il comprend une population d'environ 49 902 habitants, 8 766 ménages. Selon les statistiques présentées dans le PPSMVSS³⁷.



Figure 6 : vue d'ensemble du secteur sauvegardé « la Casbah d'Alger ». Source : OGEBC.
Présentation du PPSMVSS de la Casbah d'Alger.

³⁷ PPSMVSS de la Casbah d'Alger, 2012, rapport de présentation, recensement général de la population et de l'habitat (RGPH) de 1998, page 106.

Le périmètre sauvegardé englobe le noyau historique de la ville d'Alger, entouré d'une zone tampon.

- Le noyau historique s'étale sur une superficie de 54.70 hectares, faisant partie de la commune de la Casbah d'Alger. Cette zone est classée comme patrimoine national en 1991³⁸ puis international en 1992³⁹.

- La zone tampon représente une zone de protection, elle déborde sur les communes limitrophes, à savoir la commune d'Alger centre au sud et celle de Bâb El Oued au nord.

2.2 Délimitation du secteur sauvegardé

Conformément au décret exécutif n° 05-173, les limites administratives du secteur sauvegardé se définissent comme suit :



Figure 7 : délimitation du secteur sauvegardé « la Casbah d'Alger ». Source : PPSMVSS.

³⁸ Arrêté du 24 novembre 1991 portant classement de «la Casbah d'Alger » parmi les sites historiques. JO n° 60.

³⁹ Convention concernant la protection du patrimoine mondial, culturel et naturel, 16^{ème} session du comité du patrimoine mondial, Santa Fé-USA du 7 au 14 décembre 1992. Rapports disponible sur le site officiel du centre du patrimoine mondial. <http://whc.unesco.org/fr/sessions/16com/decisions/>

- ▶ **Au Nord** : Dans l'axe, par la rampe Louni Arezki et la rue Oudelha Mohamed ;
- ▶ **A l'Est** : Contournant l'Amirauté et la jetée Khair-Eddine ;
- ▶ **Au Sud** : Englobant le mole El Djefna (quai n°7) et parcourant dans l'axe les rues successives suivantes : Azzouz Ben Bachir, Bakel Saïd, Bone, Debbih Cherif ; rejoignant le bastion Sud-Ouest de la caserne Ali Khodja ;
- ▶ **A l'Ouest** : Longeant la rue Boualem Bengana.
Le reste des limites côté Ouest coïncide avec les limites administratives communales Casbah-Oued koriche.

2.3 La valeur universelle exceptionnelle

Afin de compléter la présentation du secteur sauvegardé de la Casbah d'Alger, nous rajoutons une partie qui porte sur la valeur universelle exceptionnelle "VUE", pour laquelle le site a été classé patrimoine mondial.

En effet, pour figurer sur la liste du patrimoine mondial, les sites doivent jouir d'une valeur universelle exceptionnelle et satisfaire, au moins un des dix critères de sélection. La Casbah d'Alger a été sélectionnée sur la base de deux critères II et V, qui se définissent comme suit⁴⁰ :

Le critère II : témoigner d'un échange d'influences considérable pendant une période donnée ou dans une aire culturelle déterminée, sur le développement de l'architecture ou de la technologie, des arts monumentaux, de la planification des villes ou de la création de paysages.

Le critère V : être un exemple éminent d'établissement humain traditionnel, de l'utilisation traditionnelle du territoire ou de la mer, qui soit représentatif d'une culture (ou de cultures), ou de l'interaction humaine avec l'environnement, spécialement quand celui-ci est devenu vulnérable sous l'impact d'une mutation irréversible.

Dans la déclaration rétrospective de valeur universelle exceptionnelle⁴¹, ces critères ont été exprimés de la manière suivante :

Critère (ii) : La Casbah d'Alger a exercé une influence considérable sur l'architecture et la planification urbaine en Afrique du Nord, en Andalousie et en Afrique sub-saharienne durant les XVI^e et XVII^e siècles. Ces échanges se manifestent par le caractère spécifique de son habitat et par la densité de sa stratification urbaine, un modèle d'établissement humain où le mode de vie ancestral et les habitudes musulmanes se sont harmonisés avec d'autres types de traditions.

⁴⁰ Les critères de sélection, disponibles sur le site du centre du patrimoine mondial. <https://whc.unesco.org/fr/criteres/>

⁴¹ Déclaration soumise par l'état algérien en 2009 et adoptée lors de la 34^{ème} session du comité du patrimoine mondial, tenue à Brasilia-Brésil du 25 juillet au 03 août 2010. Disponible sur le site officiel du centre du patrimoine mondial. <https://whc.unesco.org/archive/2010/whc10-34com-8E.Addf.pdf>

Critère (v) : La Casbah d'Alger est un exemple éminent d'un habitat humain traditionnel représentatif de la culture musulmane profondément méditerranéenne, synthèse de nombreuses traditions. Les vestiges de la citadelle, des mosquées anciennes, des palais ottomans, ainsi qu'une structure urbaine traditionnelle associée à un grand sens de la communauté sont les témoins de cette culture et le résultat de son interaction avec les diverses couches de peuplement.

Les valeurs liées au classement, ont été citées dans la même déclaration, à savoir :

L'intégrité 2009 : la Casbah d'Alger conserve toujours son intégrité. Dans leur ensemble, les caractères esthétiques, les matériaux utilisés et les éléments architecturaux gardent leurs aspects originaux.

L'authenticité 2009 : la Casbah témoigne d'une authenticité remarquable, aussi bien au niveau de la forme et de la conception, des matériaux de construction, que de l'utilisation et des traditions populaires.

Il semble, bien évidemment, que le maintien de la Casbah d'Alger sur la liste du patrimoine mondial, reste tributaire du maintien des valeurs qui ont été à la base de son inscription d'une part, et de l'action sur les facteurs qui menacent ces valeurs d'autres part : la sur-densification, les interventions non contrôlées, séisme, incendies, glissements de terres, inondations ...

3. Etude analytique du PPSMVSS de la Casbah d'Alger

Rappelons que le secteur sauvegardé de la Casbah d'Alger a été créé et délimité par le décret exécutif n° 05-173. L'étude de « mise en conformité du plan de sauvegarde » a été confiée au Centre National d'Études et de Recherches Appliquées en Urbanisme - CNERU. En effet, le CNERU avait lancé en 1999, une étude d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur pour la Casbah d'Alger.

La mise en conformité de cette étude a duré de 2006 à 2010. L'approbation est venue en mars 2012, par la promulgation du décret exécutif n° 12-133 portant approbation du plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur "la Casbah d'Alger".

Nous avons consulté et étudié les documents du PPSMVSS, dans l'objectif de comprendre le contenu, notamment la nature des actions règlementaires à mettre en œuvre. Ces actions sont la finalité du plan de sauvegarde. Dans le sens de pouvoir extraire, les éléments essentiels pour une proposition de mise en œuvre, servant de réponse aux problématiques de la recherche.

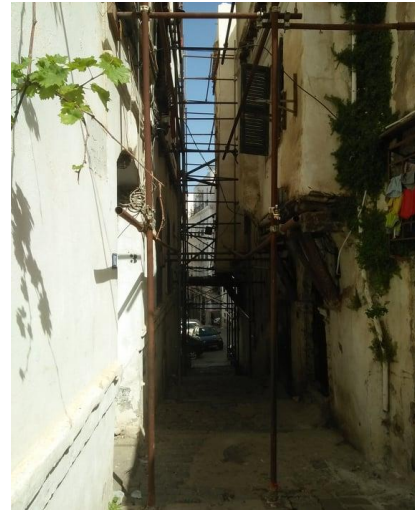
3.1 Phasage et méthodologie

Conformément aux dispositions du décret exécutif n° 03-324 portant modalités d'établissement du PPSMVSS, celui de la Casbah d'Alger est élaboré nécessairement en trois phases :

► Phase 1 : Diagnostic et mesures d'urgences.

L'étude a démarré en 2006 par un diagnostic, suivi d'un projet de mesures d'urgence, afin d'arrêter le processus de dégradation des bâtisses. La mise en œuvre des travaux d'urgence, assurée par des bureaux d'études et des entreprises, prenait effet en mai 2007.

L'opération réalisée entre 2007 et 2012 a touché plus de 700 bâtisses et a nécessité une somme de 1 500 000 000,00 DA, entre études et travaux.



Figures 8 et 9 : les confortements – mesures d'urgence. Source : Auteur, le 16.05.2021.

► Phase 2 : Avant-projet du PPSMVSS et analyse historique et typologique.

Cette phase a été réalisée en décembre 2009, en s'appuyant principalement sur une méthode d'analyse urbaine dite « l'analyse typo-morphologique ». C'est une méthode scientifique basée sur une lecture approfondie des tissus urbains, pour ressortir les relations entre ses différentes composantes : historique, typologique, architecturale et constructive.

D'autres études analytiques ont été élaborées :

- Etude physique et géotechnique ;
- Etude démographique et socio-économique ;
- Etude environnementale ;
- Etude des réseaux divers.

Aussi, il est important de signaler que le PPSMVSS, ainsi défini, est caractérisé par l'absence d'approche stratégique. C'est à dire, ce que l'on veut faire de la Casbah d'Alger, dans combien de temps et comment y aboutir.

Justement, la tendance actuelle, dans la gestion urbaine, est orientée vers la démarche du Projet Urbain "PU". Cette dernière, permet d'associer à la planification spatiale, une dimension stratégique qui prévoit des sorties opérationnelles et organisationnelles pour la mise en œuvre.

En Algérie, cette démarche du projet urbain n'est pas encore adoptée, nous continuons à employer des outils traditionnels tel le PDAU, le POS ...⁴²

► Phase 3 : Rédaction finale du plan du PPSMVSS.

L'étude est clôturée par une rédaction finale du PPSMVSS en mai 2010, approuvée en suite par le décret exécutif n° 12-133.

Juste après l'approbation, l'ANSS a été installée dans son siège situé à la basse Casbah, afin de démarrer les opérations de mise en œuvre du PPSMVSS.

Maintenant et après tout ce qui a été dit, on peut dresser une rétrospective des évènements juridiques clés, dans l'histoire du secteur sauvegardé de la Casbah d'Alger :

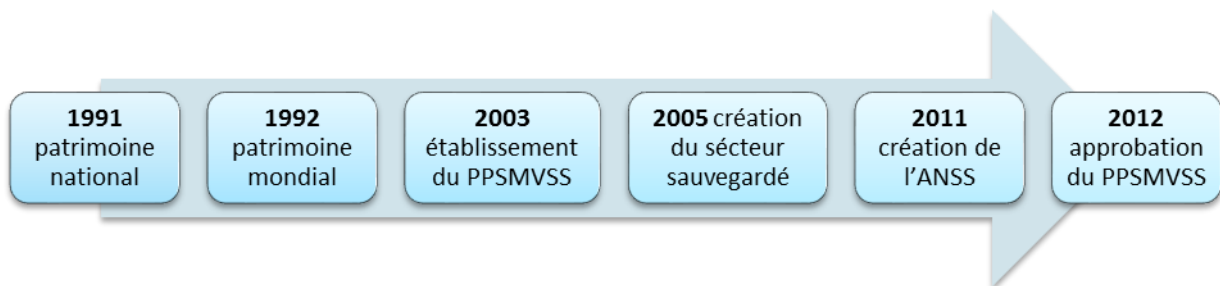


Figure 10 : ligne chronologique des évènements juridiques. Source : Auteur.

3.2 Les objectifs

Outre les objectifs fixés dans le décret exécutif n° 03-324 portant modalités d'établissement du PPSMVSS, le plan de sauvegarde de la Casbah d'Alger a été conçu dans une vision d'assurer :

- Un développement harmonieux et ambitieux du centre historique en cohérence avec les instruments d'urbanisme appliqués au reste de la ville ;
- L'émergence de la création architecturale au sein du secteur sauvegardé dans le respect du bâti ancien ;
- La préservation des valeurs historiques et archéologiques.

⁴² RIGHI Kamel, 2012, Mémoire de Magister en architecture et environnement, option préservation du patrimoine bâti, EPAU.

3.3 Le contenu

Le plan de sauvegarde de la Casbah d'Alger présente un contenu très riche en termes de données et de statistiques répartis dans les documents suivants :

- ✓ Un rapport de présentation ;
- ✓ Un règlement ;
- ✓ Des annexes de : documents graphiques et cartographiques, le manuel des techniques de construction, un répertoire des monuments classés, un répertoire des zones homogènes ;
- ✓ Une proposition d'aménagement.

Parmi ces données, nous avons choisi de mettre l'accent sur les éléments essentiels, servant d'avantage nos objectifs de recherche, notamment les données urbaines et les prescriptions réglementaires.

3.4 La composition urbaine du site de la Casbah d'Alger

L'étude fait ressortir trois types de tissus urbains, qui sont le témoin d'une stratification historique intense et d'innombrables modifications dans le temps, selon les politiques développées par ses différents occupants. Ces tissus se présentent comme suit :

- **Le tissu traditionnel**

Ce tissu s'étale dans la partie haute du périmètre classé, composée des trois quartiers : Mer Rouge, Amar Ali et Sidi Ramdane. Il date de l'époque arabo - berbère et ottomane. C'est la zone où la typologie originale de la ville a été conservée le plus, sans autant de transformations. Le tissu est considéré donc comme tissu traditionnel.

- **Le tissu français**

Il date de l'époque de la colonisation française. Tracé depuis les premières transformations du tissu traditionnel, marquées par de grandes opérations de démolition et de reconstruction de nouveaux édifices et boulevard. Le tissu urbain est composé d'îlots, de voies orthogonales et de places publiques. On le trouve dans la partie basse du périmètre classé, le long des percements de voies mécaniques, en plus de toute la zone périphérique : le quartier de la marine, les abords de la citadelle, les grands boulevards, le port et les voûtes.

- **Le tissu mixte**

Formé d'une typologie architecturale hétérogène, entre des bâtisses traditionnelles remaniées et des constructions sur vestiges de l'époque française. Dominant principalement la zone intermédiaire, touchée par les percements et les élargissements de voies : quartiers Amar El Kama, Souk El Djemaa et une partie de Lalahoum.

3.5 La subdivision règlementaire du secteur sauvegardé

Le périmètre sauvegardé est scindé en quatre sous-secteurs règlementés nommés « unités sous-secteur du secteur sauvegardé » USS. Cette subdivision s'est faite principalement par rapport à la typologie du bâti, la période de la construction, le système parcellaire et à la trame viaire.

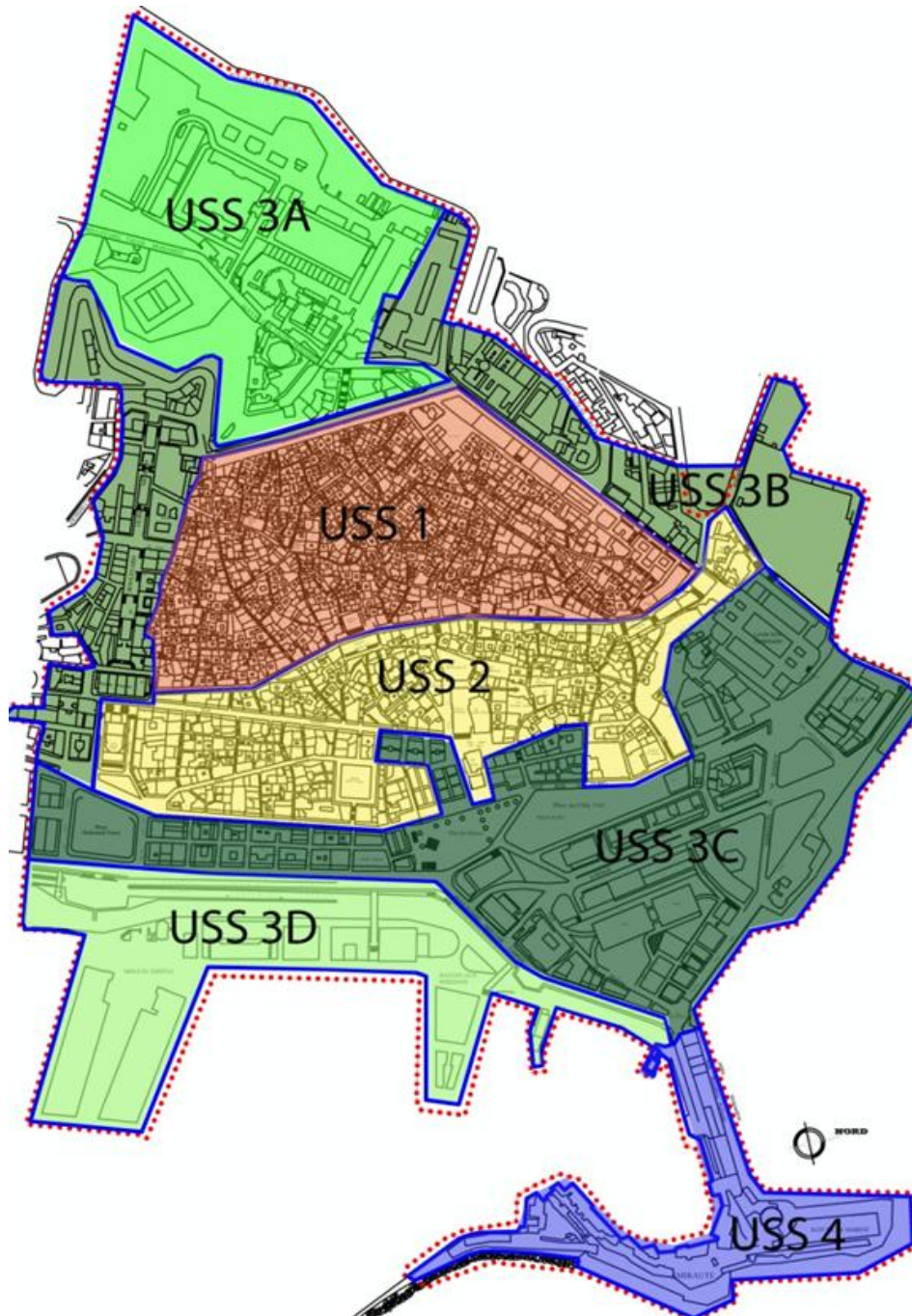


Figure 11 : répartition des USS. Source : ANSS. Présentation de la deuxième stratégie de mise en œuvre.

Chaque USS dispose de ses propres prescriptions réglementaires. Nous citons juste les principales :

- **L'USS 1** : c'est la zone du tissu traditionnel dont le règlement prévoit la protection, au titre du secteur sauvegardé et au titre de la législation sur les monuments historiques. Les prescriptions imposées sur les immeubles traditionnels et les monuments historiques varient entre restauration, réhabilitation et classement. La démolition et l'altération sont interdites.
- **L'USS 2** : représente la zone du tissu mixte. Le règlement prévoit la protection des immeubles traditionnels. Avec une tolérance pour les prescriptions qui concernent les immeubles coloniaux, entre : la protection, la reconversion ou la démolition, le tout dans le respect du règlement.



Figure 12 et 13 : vues panoramiques, boulevard de la victoire. Source : ANSS. Exposé "Prise en charge de l'îlot A", janvier 2016.

- **L'USS 3** : l'unité du tissu français, se divise en quatre sous unités.
L'USS3-A : la citadelle et ses abords. L'USS3-B : les boulevards Ourida Meddad et Hahhad Abderezzak. L'USS3-C : le quartier de la marine et la boulevard Che Guevara. L'USS3-D : le port et les voûtes. Les prescriptions, pour les immeubles coloniaux, varient entre la protection, la reconversion ou la démolition. Tout en garantissant la protection des constructions traditionnelles existantes.
- **L'USS 4** : Correspond à la zone de la « Jetée Khair-Eddine ». Elle se déploie dans la partie Est du périmètre sauvegardé. La construction de cette jetée, s'est produite par l'union des îlots, qui faisaient face à la ville, pendant la période ottomane. Elle comporte un ensemble d'unités monumentales : la tour du phare, les voûtes, un mausolée. Ainsi que des constructions datant de l'époque française. Etant occupée comme une zone militaire, elle bénéficie d'une prise en charge spécifique. Le règlement prévoit la protection des constructions traditionnelles et coloniales, à la fois.

3.6 Les termes de référence du PPSMVSS

Le règlement impose la prise en charge de l'ensemble des composantes du tissu urbain. Un programme d'actions a été tracé, de tel sorte que, chaque composante traitée sera dotée d'une action qui lui sera propre. Ce programme est riche et ne s'arrête pas uniquement à la restauration. Au final, le règlement donne par USS, le nombre exact de chaque type d'action à entreprendre, par rapport aux différentes composantes.

Le règlement prévoit également des prescriptions particulières aux voies et parcours, au patrimoine de l'eau (fontaine, puit, djeb), aux zones archéologiques et même à l'hygiène.

COMPOSANTES	TYPES D' ACTIONS
Monument historique	- Protection législative
Immeuble traditionnel/mixte	- Restauration/ Classement/ Réhabilitation
Immeuble français	- Restauration/ Conservation ou amélioration/ Démolition
Immeuble d'architecture exceptionnelle	- Classement/ Réhabilitation/ Restauration
Bâti singulier	- Classement
Ruine	- Démolition/ Enlèvement/ Altération
Construction illicite	- Démolition
Surélévations	- Démolition
Construction récente	- Démolition possible
Espace libre	- Reconstruction/ Réaménagement/ Protection
Activité portuaire, de transport et les voutes	- Déplacement/ Aménagement/ Réaffectation fonctionnelle/ Réhabilitation
Activité commerciale et de service	- Injection de commerce de 1 ^{ère} nécessité et de service/ Respect de l'alignement commercial
Rue	- Restitution/ Réanimation/ Reconstitution/ Conservation/ Revalorisation/ Réhabilitation
Boulevard	- Conservation/ Revalorisation
Parcours	- Conservation/ Consolidation
Fontaine	- Conservation/ Mise en valeur/ Réhabilitation/ Restitution

Tableau 2 : récapitulatif des actions règlementaires. Source : ANSS. Exposé "Prise en charge de l'îlot A".

En ce qui concerne les principales interventions, ces dernières se réfèrent aux orientations de la charte de Venise 1964 et de la charte de la restauration 1972⁴³. Elles sont définies dans le règlement comme suit :

⁴³ Règlement du PPSMVSS, avril 2010, titre I : dispositions générales, art. 7.

- La conservation :

Elle concerne l'entretien périodique et la prévention des phénomènes de dégradation. Elle préconise l'affectation des monuments à une fonction utile à la société, sans altération des décors et des édifices. L'objectif est la sauvegarde de l'authenticité historique des monuments.

- La restauration :

Elle désigne la restitution de l'état originel d'une construction. L'analyse des éléments architecturaux encore en place, la prise en compte des documents d'archives ou la comparaison avec des constructions équivalentes permettent de définir les prescriptions à respecter. Ces prescriptions s'imposent même lorsqu'il s'agit de travaux de réaménagement ou de transformation de la construction ou encore lors de travaux d'entretien, lorsque les éléments d'architecture en place ne peuvent pas être conservés en l'état.

« La Restauration est une opération qui doit garder un caractère exceptionnel. Elle a pour but de conserver et de révéler les valeurs esthétiques et historiques du monument et se fonde sur le respect de la substance ancienne et de documents authentiques... »⁴⁴.

- La consolidation :

Elle concerne l'édifice qui présente une structure endommagée ou des composantes matérielles désagrégées. Elle a comme objectif de rétablir un état d'équilibre et d'efficacité fonctionnelle dans le respect de la sécurité et du caractère économique de l'intervention.

- La réhabilitation :

Elle concerne les actions d'amélioration des conditions d'utilisation ou de réutilisation des bâtiments. A l'échelle urbaine, elle désigne une restructuration urbaine, qui consiste donc en une transformation profonde d'une partie du tissu présentant un état d'insalubrité et de vétusté très avancé et constituant une discontinuité avec l'environnement immédiat.

- Travaux de nouvelles constructions :

Par constructions nouvelles sont entendus tous les travaux d'édification de nouveaux bâtiments, sur un terrain nu ou sur toute surface foncière obtenue après démolition intégrale d'une construction préexistante.

- Travaux d'aménagements urbains :

Concernent toutes les interventions se rapportant aux espaces non bâtis (revêtements des sols et trottoirs, travaux de voies et réseaux divers ...).

⁴⁴ Charte de Venise, 1964, article 9.

3.7 Les projets du PDAU

Le PDAU d'Alger dans sa version révisée⁴⁵, prévoit l'intégration et la préservation de l'élément du patrimoine historique et culturel à travers trois projets structurants, dont celui de la sauvegarde et la valorisation de la Casbah d'Alger, dans le respect de la convention pour la protection du patrimoine mondial, culturel et naturel.

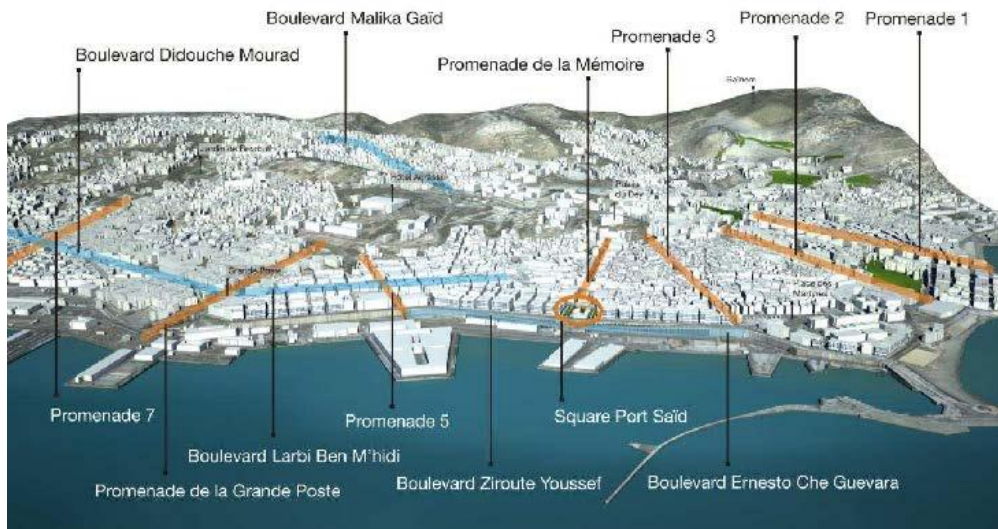


Figure 14 : localisation des promenades du PDAU. Source : PDAU d'Alger.

Les projets prévus sont : le réaménagement du port, les terrasses du port, deux projets d'aménagement de parcours, qui sont :

- ▶ La transversale 1, axe Taleb Abderahmane.
- ▶ La promenade de la mémoire : consiste en l'aménagement de la rue Ourida Meddad qui relie le palais du Dey et le square Port-Saïd à la mer.

Les autres projets ont été annulés : le projet de la maison d'Alger et celui du mémorial de la place des Martyrs, à cause de leur localisation dans une zone de fouilles archéologiques. Ainsi que la transversale 2, qui relie le palais du Dey et le bastion 23. Cet axe traverse l'ancienne médina en son milieu, il a été jugé préjudiciable à l'intégrité du site.

A rappeler que les dispositions du PPSMVSS prévalent sur celles du PDAU.

⁴⁵ Le projet de la révision de PDAU d'Alger consiste en une consultation, remportée par le groupe portugais PARQUExPO.

3.8 Le projet des mesures d'urgence

Comme nous l'avons déjà cité, le projet des mesures d'urgence consiste en la première phase de l'étude du PPSMVSS de la Casbah d'Alger.

Il représente un exemple de réussite, en terme de pilotage et de gestion. En effet, le projet a été géré par la Direction des activités culturelles de la Wilaya d'Alger, en suite par l'OGEBC. Ces deux organismes ont veillé à mener l'opération à termes, depuis le partage du site en 24 îlots, à installation de 24 bureaux d'études, à l'installation de 150 entreprises, jusqu'à l'achèvement des travaux.

D'autant plus, leur travail a été repris deux fois, après son achèvement. Donnant lieu à deux autres phases. C'est ainsi que le projet s'est développé en trois phases :

1. Phase 1 (2007) : gérée par la Direction des activités culturelles de la Wilaya d'Alger.
2. Phase 2 (2012) : gérée par l'OGEBC.

Le montant global de ces deux phases s'élève à environ 1 500 000 000,00 DA, pour la prise en charge de 717 bâtisses.

3. Phase 3 (2014) : gérée aussi par l'OGEBC.

Elle a permis la prise en charge de 120 bâtisses pour un coût global de 450 000 000,00 DA.

Quant aux travaux, ils portaient sur ⁴⁶:

- l'étalement intérieur et extérieur des constructions ;
- la protection des ruines et des espaces vides des eaux de pluie ;
- la réparation des fuites d'eau et curage des puits et djebbs ;
- l'évacuation des déblais et gravats, le renforcement du nettoyage et de la collecte des ordures ménagères ;
- la sécurisation des réseaux énergétiques.

4. Mise en œuvre du plan de sauvegarde de la Casbah d'Alger

Depuis l'indépendance, l'état a déployé assez suffisamment d'efforts pour la prise en charge de la Casbah d'Alger. Des opérations de relogement, de réhabilitation, de nettoyage, instruments juridiques, classement, études techniques et d'expertises, etc. Plusieurs entreprises étatiques et privées ont été au service de la Casbah : le COMEDOR et l'Atelier Casbah, ETAU, BEREPA, OFIRAC, DARQ, CNERU...

Aujourd'hui, la Casbah d'Alger est un secteur sauvegardé, qui se dispose d'une agence pour la mise en œuvre de son plan de sauvegarde. Malgré tous ces efforts, cette mission rencontre des lacunes.

⁴⁶ Informations délivrées par l'OGEBC.

A la recherche d'une réponse, nous nous sommes rendu compte que plusieurs propositions de stratégies et de plans, pour la mise en œuvre, ont été élaborés par l'ANSS et par l'OGEBEC, cet organisme qui gère la Casbah, avant même la création de l'ANSS. Sans oublier l'enveloppe financière dégagée pour la mise en œuvre, au profit du ministère de la culture, à partir de l'an 2013 et qui était d'une valeur de 24 000 000 000, DA.

Dans la mesure de la documentation que nous avons pu obtenir, nous avons relevé deux propositions de stratégie de mise en œuvre élaborées par l'ANSS et un plan d'attaque proposé par l'OGEBEC.

Nous avons jugé utile de citer également la proposition d'aménagement du PPSMVSS, ainsi que le projet d'aménagement de l'itinéraire des mosquées, initié par l'union européenne.

Nous avons pu obtenir aussi, des informations sur les autorisations de programme, attribuées à l'ANSS et l'OGEBEC, dans le cadre du lancement de la mise en œuvre du PPSMVSS.

4.1 Les missions de l'ANSS :

Avant de présenter les propositions à la mise en œuvre du PPSMVSS, nous mettons l'accent sur la mission de l'ANSS et les moyens administratifs dont elle dispose.

A ce sujet, l'ANSS est chargée notamment de :

- Programmer la mise en œuvre des opérations de conservation, de restauration et de valorisation prévues par le plan de sauvegarde ;
- Suivre et contrôler la mise en œuvre des opérations entrant dans le cadre du PPSMVSS.

A cet effet, l'agence est renforcée par un comité technique, conformément à la réglementation en vigueur⁴⁷. Ce comité est composé de trois architectes qualifiés, un archéologue et un historien. Il est chargé :

- de suivre les études et les travaux de réalisation effectués dans les limites des secteurs sauvegardés ;
- d'étudier les questions liées à l'aménagement, à la restauration et à la mise en valeur des secteurs sauvegardés.

Nous avons remarqué que ce comité, dont le rôle est très utile à la mise en œuvre, n'est toujours pas installé.

⁴⁷ Décret exécutif n° 11-02 du 5 janvier 2011 portant création de l'ANSS et fixant son organisation et son fonctionnement, section 3, art. 16, 17 et 18.

l'ANSS est renforcée aussi par deux départements, servant de moteur pour cette mission⁴⁸. Il s'agit du :

1. Département de la programmation de la mise en œuvre des opérations des PPSMVSS et de leur valorisation ;
2. Département du suivi, du contrôle de la mise en œuvre des opérations des PPSMVSS et du contentieux.

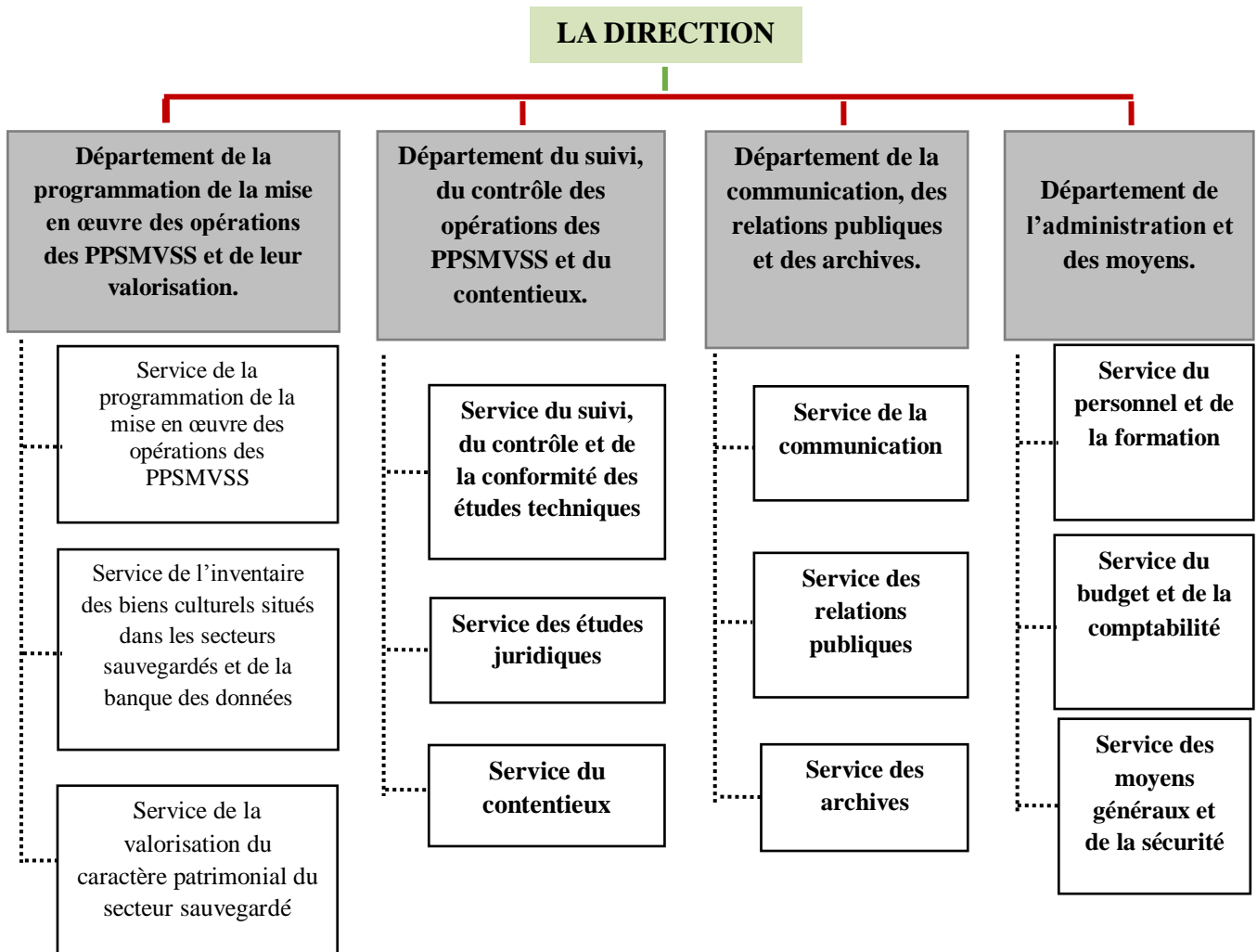


Figure 15 : organigramme de l'ANSS. Source : ANSS. Avril 2013.

⁴⁸ Arrêté interministériel du 18 Joumada Ethania 1434 correspondant au 28 avril 2013 fixant l'organisation interne de l'agence nationale des secteurs sauvegardés et de ses annexes.

Il en découle de l'arrêté qui fixe l'organisation interne de l'ANSS et de ses annexes, la genèse du processus réglementaire et administratif de la mise en œuvre. Ce dernier, prend son premier départ au niveau du département de la programmation. Le rôle de la programmation est d'asseoir une stratégie d'intervention opérationnelle, qui englobe les opérations de conservation, de restauration et de valorisation prévues par les PPSMVSS.

Une fois finalisée, la programmation sera transmise au département du suivi et du contrôle.

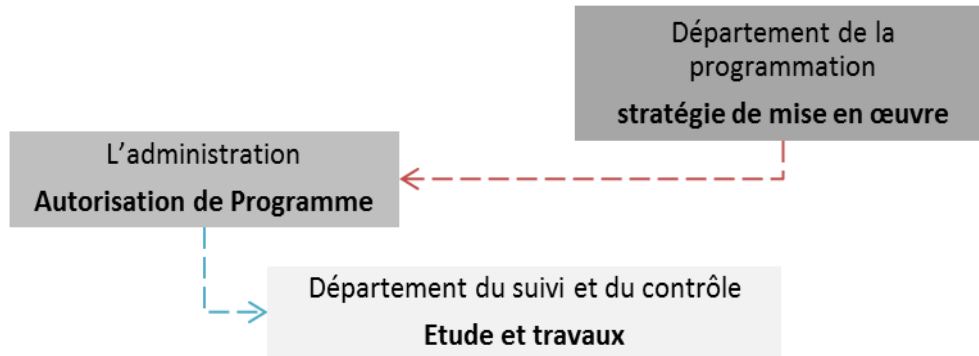


Figure 16 : processus administratif de la mise en œuvre à l'ANSS. Source : Auteur.

Cette passation de missions, entre les deux départements, est conditionnée par l'obtention d'une Autorisation de Programme. L'AP est le document qui va définir les actions à entreprendre et le budget alloué à chaque action.

La phase de l'AP s'élabore au niveau de l'administration. Une fois acquise, elle confère à l'ANSS la qualité de maître d'ouvrage délégué, pour les opérations de mise en œuvre, conformément à l'article 5 du décret exécutif n° 11-02. « Art. 5. - *L'agence est maître d'ouvrage délégué, sur décision de l'autorité habilitée, pour les opérations concourant à la mise en œuvre du plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur des secteurs sauvegardés.* ».

Une première AP a déjà été allouée à l'ANSS en 2013, mais transférée par la suite en 2016, puisqu'elle n'a pas été consommée. Elle était d'une valeur de 5 600 000 000,00 DA et portait essentiellement sur les missions de l'acquisition des biens immobiliers, le nettoyage et la sécurisation.

En effet, une somme de 24 000 000 000,00 DA a été attribuée au ministère de la culture. Cette décision a été notifiée par le ministère des finances, en date du 03 janvier 2013, sous l'intitulé « mise en œuvre du Plan Permanent de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Secteur Sauvegardé de la Casbah d'Alger, 1^{ère} tranche ».

Etant donné de la complexité de cette mission, ainsi de l'installation très récente de l'ANSS, le ministère de la culture a décidé de scinder l'opération en deux AP. Une AP à destination de l'ANSS et l'autre à l'OGEBEC.

Effectivement, dans le mois de septembre 2013, les deux organismes ont reçu leurs AP. Les libellées et les montants sont décrits dans le tableau suivant :

AP -2013-	Libellées	Montants DA
Mise en Œuvre du PPSMVSS de la Casbah d'Alger (1^{ère} tranche). 24 000 000 000,00 DA	ANSS : Etude, acquisition et location des biens immobiliers, des parcelles de terrains, des chalets et viabilisation, aménagement et sécurisation des sites d'accueil et du secteur sauvegardé de la Casbah d'Alger (1 ^{ère} tranche).	5 600 000 000,00
	OGEBEC : Etude, suivi et travaux de restauration et de mise en œuvre du secteur sauvegardé de la Casbah d'Alger (1 ^{ère} tranche).	18 400 000 000,00

Tableau 3 : la consistance des AP de 2013. Source : ANSS.

La mission de l'acquisition des terrains et des biens immobiliers a été annulée par le Premier Ministre, bien que l'ANSS a bien avancé dans les démarches. Ceci est dû à la conjoncture économique qu'a connu le pays. N'étant pas consommée, durant trois ans, toute l'AP a été retirée. De ce fait, l'ANSS devrait se subvenir d'une nouvelle AP pour ses futures actions.

Ceci ne nous empêche pas de présenter quelques informations sur la structure du coût, afin d'obtenir une idée sur les budgets alloués à chaque action. Ces derniers, comme nous les avons décrits à plusieurs reprises, sont des budgets colossaux et les chiffres suivants, le confirme :

Rubriques	Coûts. DA
- Etudes et suivi et assistance technique	1.000.000.000,00
- Acquisition de biens immobiliers	3.000.000.000,00
- Evacuation des gravats et des ordures ménagères	60.000.000,00

Tableau 4 : notes sur la structure du coût de l'AP de l'ANSS. Source : ANSS.

Pour le même objectif, nous présentons les coûts relatifs aux opérations de restauration, affectées à l'OGEBEC (voir l'AP de l'OGEBEC en annexe).

Rubriques	Coûts. DA
- Restauration et mise en valeur des sites et monuments	3.900.000.000,00
- Restauration et réhabilitation des habitations et du cadre bâti	5.500.000.000,00

Tableau 5 : coûts affectés aux opérations de restauration. Source : OGEBEC.

4.2 Les stratégies de mise en œuvres de l'ANSS :

Nous revenons sur les propositions de mise en œuvre. En effet, depuis sa création, l'ANSS a tenté de déclencher ce processus. À cet égard, deux stratégies ont été élaborées, une en 2013 et l'autre en 2015.

4.2.1 La première stratégie :

Elle repose sur le principe de l'intervention par USS. L'USS1, qui représente la zone du tissu traditionnel, avait été choisie comme départ. Accompagné d'une grande campagne de sensibilisation et d'une opération tiroir.

L'échelle de cette stratégie a été jugée importante, par rapport aux capacités de l'ANSS, qui venait de s'installer. C'est pour quoi, l'agence a élaboré une autre stratégie dans laquelle l'échelle d'intervention a été réduite.



Figure 17 : l'échelle d'intervention dans la première stratégie - l'USS1. Source : ANSS. Présentation de la première stratégie de mise en œuvre.

4.2.2 La deuxième stratégie :

Le département de la programmation a décidé donc de réduire l'échelle d'intervention pour passer de l'USS à l'îlot. "L'îlot A" avait été choisi comme îlot pilote, par rapport à plusieurs critères. Avec la désignation d'un programme d'actions à réaliser en parallèle, sur l'ensemble du périmètre sauvegardé. La sensibilisation et l'opération-tiroir sont maintenues.

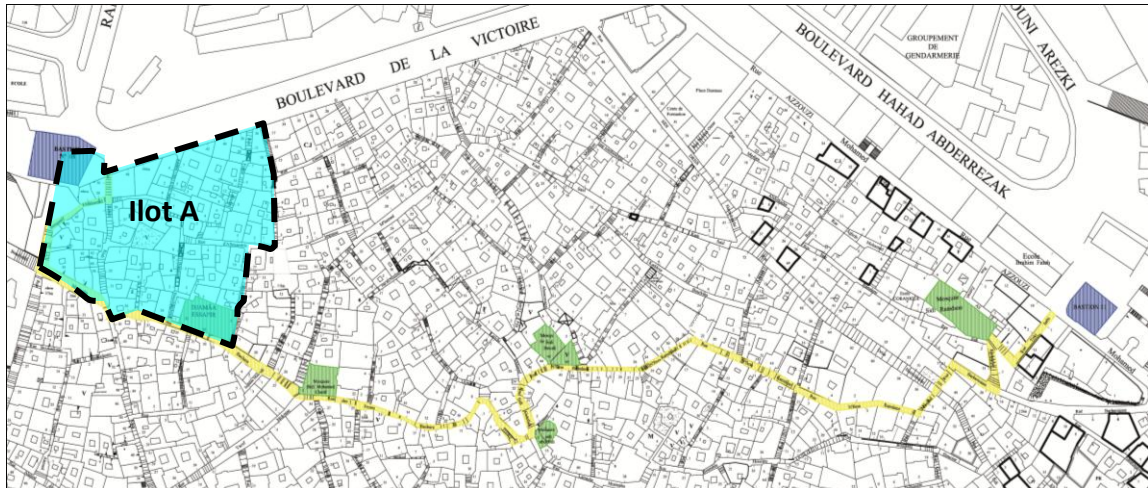


Figure 18 : l'échelle d'intervention dans la deuxième stratégie - l'ilot A. Source : ANSS. Exposé "Prise en charge de l'ilot A".

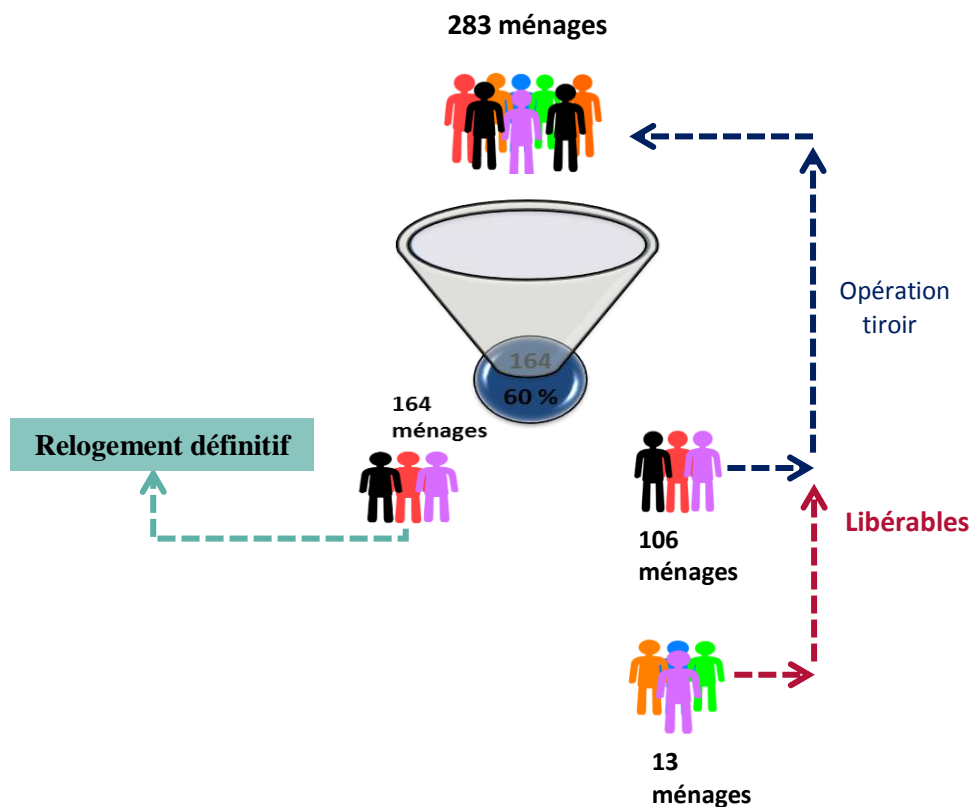
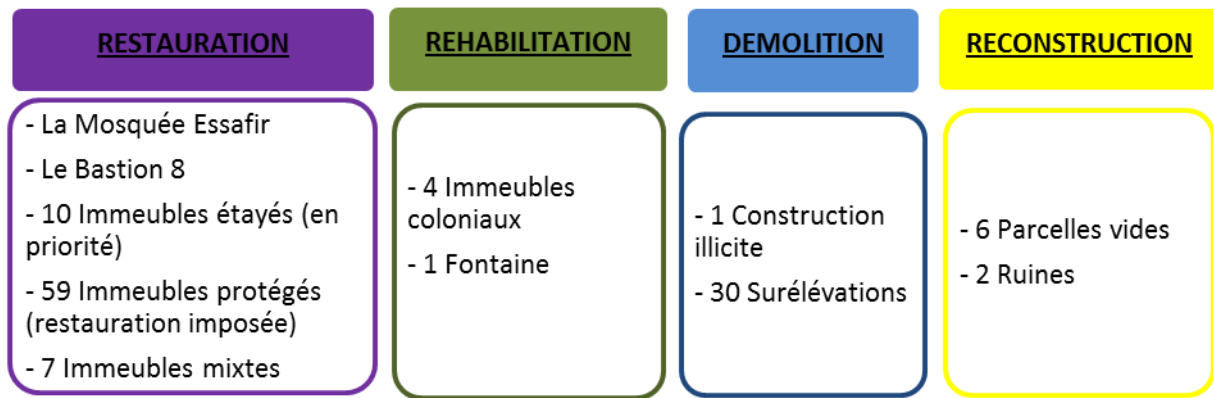


Figure 19 : résultat du relogement pour l'ilot A : dé-densification d'environ 60 %. Source : ANSS. Exposé "Prise en charge de l'ilot A".



Avec :

- Classement du Bastion 8.
- Restitution de la fontaine disparue.
- Evacuation des bâtisses squattées (9), classées rouge (16), en priorité celles qui présentent un risque d'effondrement imminent (4 cas d'urgence).
- Ouverture des locaux fermés (39).
- La réfection des VRD.

Figure 20 : les actions arrêtées pour l'îlot A. Source : ANSS. Exposé "Prise en charge de l'îlot A".

La réflexion sur cette deuxième stratégie a été bien poussée, avec des enquêtes détaillées sur site, mais l'étude a été archivée. Bien que ce travail pouvait faire l'objet d'une demande d'AP. A l'image de celle reçue en 2013, ou bien s'en servir de cette dernière, avant qu'elle en soit retirée.

Avant de clôturer cette partie, nous présentons un exemple d'une estimation financière pour la restauration. L'objectif est de construire une idée sur les coûts que peut engendrer une opération de restauration d'une bâtisse traditionnelle. Il s'agit d'une estimation approximative, réalisée dans le cadre de la deuxième stratégie (2015). Elle concerne la prise en charge de la bâtisse n° 43 rue Mohamed Benghenif.

L'estimation a été élaborée conformément aux dispositions du :

- Décret exécutif n° 03-322 du 5 octobre 2003 portant maîtrise d'œuvre relative aux biens culturels immobiliers protégés.
- Arrêté interministériel du 5 novembre 2007 fixant les modalités de calculs du montant de la rémunération de la maîtrise d'œuvre relative aux biens culturels immobiliers protégés.

Les données	Désignation	Montant DA
- Surface par niveau : 64,65 m ²	I. TRAVAUX	31 128 975.00
- Gabarit : R+2 + terrasse	II. ETUDE	3 424 187.25
- Délais de l'étude : 02 mois	III. SUIVI	4 429 800.00
- Délais des travaux : 12 mois	MONTANT TOTAL EN TTC	38 982 962.25

Tableau 6 : récapitulatif des coûts de restauration d'une bâtisse. Source : ANSS. Exposé "Prise en charge de l'îlot A".

4.3 Le plan d'attaque de l'OGEBC :

Un plan d'attaque a été élaboré, dès la réception de l'AP relative à la mission de mise en œuvre, dans le secteur sauvegardé de la Casbah d'Alger, en 2013. Mais les changements des ministres en avril 2014 et en mai 2015 ont entravé l'aboutissement de ce projet. La mission a été affectée à l'ARPC puis à la Wilaya d'Alger à partir du 31 janvier 2017.

La Wilaya avait attribué la mission de la maîtrise d'ouvrage déléguée à la Direction du Logement et des Equipements Publics ; et non pas aux organismes qui sont sous la tutelle du ministère de la culture.

Avant d'être transmise, l'AP dont on parle a été restructurée à plusieurs reprises afin de prendre en charge des actions importantes, parmi lesquelles :

- La 3^{ème} phase des travaux d'urgence, en 2014 ;
- Les travaux d'urgence et de consolidation de la mosquée Djamaa El Barrani, en 2016.
- Les travaux de consolidation et de restauration de la nouvelle mosquée du Dey et de la poudrière à la citadelle d'Alger.

La Wilaya d'Alger a reçu l'AP, en qualité de maître de l'ouvrage, ainsi que le programme du plan d'attaque. Ce dernier a servi de base pour le programme actuellement en cours, dont le maître d'ouvrage délégué est la DLEP, comme nous l'avons déjà cité.

Nous tenons à présenter les axes essentiels de ce plan d'attaque, finalisé en 2016.

- **PHASE 1** : Les actions préliminaires simultanées.

Concerne l'installation d'un bureau technique d'assistance et de coordination, des micro-entreprises, la sécurisation du site, la prise en charge juridique des biens immobiliers, l'identification des biens wakfs ...

- **PHASE 2** : Etudes de consolidation et de restauration.

Définition par adresse de quelques projets prioritaires de restauration et de reconstruction.

A ce titre, on cite : neuf maisons historiques, sept monuments majeurs, cinq mosquées.

- **PHASE 3** : Choix des entreprises, bâtiment et Génie Civil.

- **PHASE 4** : Déplacement de la population. 1500 logements ont été déclarés nécessaires, dont 800 à titre définitif.

- **PHASE 5** : Début des travaux de consolidations et de restauration.

4.4 Le programme de la Wilaya :

Ce programme réalisé sur la base du plan d'attaque, est réparti sur 33 lots. Chaque lot comporte plusieurs îlots. Mais qui ne prend pas en charge les biens privés, comme cela a été prévu dans le plan d'attaque. Ces biens privés constituent la grande partie du tissu urbain.

Les études sont en cours pour la restauration des bâtisses. Tandis que d'autres projets de restauration sont déjà en cours de réalisation, il s'agit de⁴⁹ :

- Le palais Hassan Pacha ;
- Les bâtisses du 7 et 7 bis, rue les frères Ousslimani ;
- La mosquée El Barani ;
- Le palais des Beys ;
- Le palais des Deys ;
- L'aménagement de la poudrière ;
- La mosquée du Dey a été achevée et réceptionnée.

Le rôle de l'ANSS dans cette opération, ne dépasse pas le contrôle et le suivi, complètement loin de sa mission de "leadership".

Il est aussi important de souligner d'autres actions, initiées par la Wilaya d'Alger. Notamment, la décision qu'elle avait prise en 2013, concernant l'installation d'un comité de pilotage, afin d'accompagner l'opération de mise en œuvre du PPSMVSS.

Ce comité est présidé par Monsieur le Wali d'Alger et se compose de trois sous-comités :

- Le sous-comité du patrimoine immobilier ;
- Le sous-comité des réseaux ;
- Le sous-comité de la population.

Sont concernés par ce comité, l'ANSS et les services étatiques, dont la contribution est utile à la gestion du site, la population et tous les aspects juridiques liés au patrimoine immobilier :

Les quatre APC, l'OGEBEC, le cadastre, Sonelgaz, SEAAL, ASROUT, Algérie Telecom, ERMA, les directions de Wilaya notamment la DCWA, les domaines, la conservation foncière.

4.5 Les orientations d'aménagement du PPSMVSS :

Il s'agit d'un plan d'aménagement composé d'un programme très riche, qui prend en charge la vocation touristique et culturelle du site. Il s'articule autour de trois axes :

- 1- La création de zones de contact et d'insertion urbaine ;
- 2- L'intervention sur les tissus ;
- 3- L'intervention sur les axes.

⁴⁹ Informations délivrées par l'ANSS, organisme chargé du contrôle et suivi des travaux des services de la Wilaya, en charge du dossier de la Casbah d'Alger.

Cette proposition représente un essai de budgétisation, afin d'estimer les actions proposées dans le règlement, par USS.

Les actions au niveau de l'USS 1 ont été évaluées à 28 217 540 000.00 DA, celles de l'USS 2 à 24 727 768 000.00 DA.

4.6 Programme « PATRIMOINE », union européenne :

Ce programme intitulé "Programme d'appui à la protection et valorisation du patrimoine culturel en Algérie" a été signé en 2012, entre l'Algérie et l'union européenne. Il est d'un montant de 24 millions d'euro, au profit du ministère de la culture.

L'objectif global du programme est l'accompagnement technique, dans la mise en œuvre du programme national de protection et de valorisation du patrimoine culturel.

Parmi les projets pilotes que propose est d'accompagner l'élaboration et tester la mise en œuvre des outils intersectoriels de protection et de sauvegarde des sites archéologiques et urbains (PPMVSA et PPSMVSS) à travers des interventions démonstratives comportant des travaux.

Dans ce sens, plusieurs actions ont été tracées, notamment :

- La restauration structurelle et l'aménagement des batteries 8 et 11.
- L'aménagement d'un itinéraire des mosquées. Allant de la batterie 8 à la batterie 11. Y compris la restauration des bâtisses prévues dans le plan d'attaque, la réfection des réseaux d'électricité, de gaz et des eaux, l'illumination ...

Les études réalisées ont été finalisées mais la phase des travaux n'a pas été entamée.

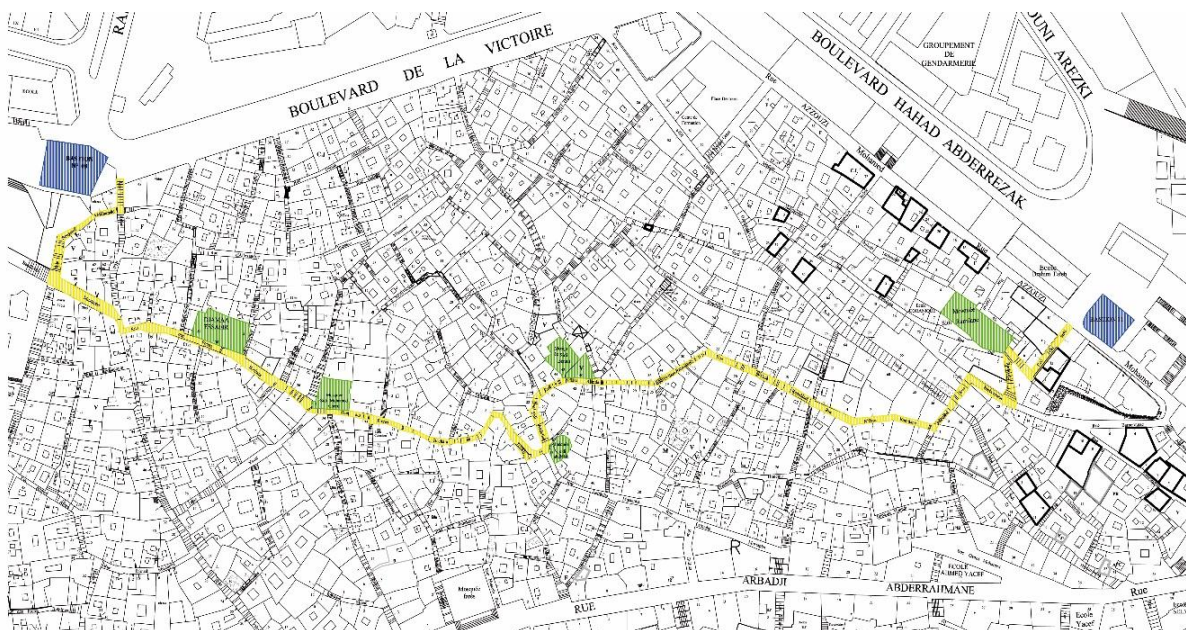


Figure 21 : l'itinéraire des mosquées. Source : ANSS. Présentation "Programme « PATRIMOINE », union européenne".

5. Le contexte extérieur :

En faisant notre travail d'investigation sur terrain, nous avons enregistré plusieurs aspects, bien qu'ils soient externes à l'ANSS, ils exercent une influence directe sur la prise de décisions et sur l'avancement des opérations de mise en œuvre. En effet, ces aspects représentent un blocage, non pas pour le démarrage du processus, mais plutôt pour l'accomplissement des opérations, dans les bonnes conditions et délais. Il suffit juste de les bien cadrer et leur trouver des solutions, même si ces dernières demandent du temps.

Nous présentons, dans ce qui suit, ces aspects qui forment des conditions externes particulières autour des opérations de mise en œuvre, à savoir : l'aspect social, l'aspect financier, le besoin en logement et enfin l'aspect juridique.

L'aspect social :

Cet aspect concerne la population résidente dans le secteur sauvegardé de la Casbah d'Alger. Il s'agit d'une population variée, entre propriétaires, locataires et squatters.

Le PPSMVSS annonce un chiffre d'environ 49% des biens immobiliers, qui sont de "statut juridique privé"⁵⁰. Contre seulement 12,43% de biens étatiques.

Nous avons constaté que la participation de cette population, à l'entretien et à la restauration est timide. Notamment, les propriétaires qui restent les premiers concernés par la prise en charge de leurs biens.

En faisant notre analyse, nous avons compris que ces propriétaires, comptent sur l'état pour la restauration de leurs biens privés. Une position qui est révélée d'un esprit socialiste et d'une conviction que l'Algérie reçoit de l'argent à la restauration de la part de l'UNESCO, alors qu'en aucun cas, cette dernière a financé les états dont elle reconnaît la valeur universelle exceptionnelle.

Ces biens privés sont restés pour longtemps sous la charge de l'état, et ce pour des raisons socio-économiques, liées à des conjonctures politiques particulières du pays. Cette prise en charge n'a à aucun moment impliqué les propriétaires, dont les obligations sont pourtant consacrées par des lois⁵¹.

En même temps, on ne peut pas nier que les travaux, notamment ceux de la restauration, coûtent très cher. A titre d'exemple, une simple bâtisse traditionnelle d'environ 60 m² de surface par niveau, peut largement dépasser les trois milliards de centimes.

A cela s'ajoute le problème de l'héritage. En effet, à la Casbah d'Alger, dans la plupart des cas, une seule bâtisse est la propriété de plusieurs héritiers. Au final, les propriétaires se

⁵⁰ La carte du statut juridique du PPSMVSS, annonce les statistiques suivantes, concernant la nature des biens immobiliers : 49% privé, 9% mixte, 12,43% étatique, 2,38% habous, 27, 19 inconnu.

⁵¹ ZADEM Rachida, contribution pour une mise en œuvre des plans permanents de sauvegarde des ensembles urbains ou ruraux d'intérêt historique ou architectural, page 72.

trouvent confrontés à un problème complexe, entre la question de l'héritage d'un côté et d'un autre, celle du financement des travaux.

Les citoyens locataires quant à eux sont dans l'attente d'un relogement définitif. Ils ne font pas les travaux d'entretien et dans des cas rares, ces travaux sont menés dans le mauvais sens. De plus, beaucoup d'entre eux, ne payent plus le loyer mensuel.

Les squatters, quant à eux, font beaucoup de modifications et de travaux hors normes, juste pour se procurer d'un espace de vie acceptable.

L'aspect financier :

Comme nous l'avons déjà expliqué, les travaux de restauration coûtent très cher. C'est pourquoi l'état a mis en place un fond national du patrimoine culturel⁵². Ce dernier prévoit une aide financière, au titre des études et des travaux de restauration des biens culturels protégés. L'accès à ce fond est réservé aux bénéficiaires nationaux publics et privés.

Cependant, les coûts sont tellement élevés, que même avec une aide financière, les propriétaires ne peuvent entamer les travaux.

Tandis que les biens immobiliers du domaine public, ne posent pas de problème de financement. Ils sont éligibles au financement sur le budget de l'état.

De même, les biens wakfs qui sont d'un statut public⁵³, sont gérés par le secteur des affaires religieuses, leur restauration peut se faire sur des fonds publics alloués par l'état.

Le besoin en logement :

Le site de la Casbah souffre d'une densification remarquable. Il réclame un besoin imminent en logement, permettant de dé-densifier ce tissu fragile et d'exercer les travaux dans les bonnes conditions.

Ce besoin concerne en particulier, les locataires et les squatters. Les propriétaires quant à eux, ne seront reloger que provisoirement, dans le cadre d'une opération-tiroir, exigée par les travaux lourds.

A cet effet, il faut prévoir un parc de logement définitif pour les locataires et les squatters, ainsi qu'un centre de transit pour les propriétaires.

Sachant que l'attribution de logement à la Casbah est confrontée à la question de rentabilité. Car, il revient très coûteux à la Wilaya d'Alger, d'attribuer des logements, selon le nombre de ménages résident dans une même bâtisse. Ce nombre peut largement dépasser, les cinq ménages. Ce qui constitue un véritable frein à tout type d'intervention.

⁵² Décret exécutif n° 06-239 du 8 Jomada Ethania 1427 correspondant au 4 juillet 2006 fixant les modalités de fonctionnement du compte d'affectation spéciale n° 302-123 intitulé. "Fonds national du patrimoine culturel".

⁵³ Il existe deux statuts de biens wakfs. Les biens wakfs publics et les biens wakfs privés ou habous.

L'aspect juridique :

L'aspect juridique occupe une place très importante dans le processus de mise en œuvre, il est présent dans tous les points que nous venons d'évoquer.

Il s'agit de trouver des solutions à toutes les problématiques d'ordre juridiques, rencontrées dans les différentes phases de la mise en œuvre. Depuis le financement, la vente, l'expropriation, la préemption, les travaux, le relogement, l'héritage, la coopération et le partenariat, le droit de réintégration, la nature juridique des biens immobiliers

6. Solution à la mise en œuvre :

Le travail précédemment présenté, concernant le cas d'étude, ainsi que l'interview réalisée avec le chef du projet de l'étude du PPSMVSS (en annexe), nous ont permis de cibler les dysfonctionnements, qui empêchent le processus de mise en œuvre de prendre son départ depuis l'ANSS. Plus aux contraintes qui le désorientent et l'éloignent du terrain.

Ces dysfonctionnements sont principalement d'ordre administratif, au niveau de l'ANSS. Sans exclure les contraintes de l'environnement extérieur.

Afin de permettre à ce processus de démarrer selon la procédure réglementaire, depuis l'ANSS jusqu'à une application effective sur le terrain, nous proposons les actions suivantes :

- D'abord, il est indispensable que le ministère de la culture récupère le dossier, de la mission de mise en œuvre, du PPSMVSS de la Casbah d'Alger. Ce dossier qui fait partie des prérogatives de la Wilaya d'Alger, depuis 2016. Une décision qui a éloigné, non pas seulement l'ANSS, mais plutôt tous les organismes qui sont sous la tutelle du ministre de la culture. Et qui a fait qu'aujourd'hui, c'est la DLEP qui gère des projets dans un site patrimonial.
- Ensuite, l'ANSS doit reprendre elle aussi, le relai et le pilotage de cette mission. Tout en lui apportant les supports nécessaires, ainsi de lui donner plus de prérogatives, afin qu'elle puisse élargir son champ d'intervention. Voir même de revoir son décret de création, en lui permettant pourquoi pas, le passage du statut juridique d'une EPA à une EPIC.
- La mise en place du comité technique de l'ANSS, le plus rapidement possible.

MISE EN APPLICATION DES DISPOSITIONS DU PPSMVSS DE LA CASBAH D'ALGER	► Récupération du dossier par le ministère de la culture, depuis la Wilaya d'Alger.
	► Reprise du rôle de l'ANSS : - Installation du comité technique ; - Projet stratégique ; - Autorisation de programme
	► Apporter des solutions aux aspects : financier, social et juridique, notamment l'installation de la cellule juridique ...

Tableau 7 : étapes nécessaires à la mise en application du PPSMVSS. Source : Auteur.

- Concevoir des solutions aux aspects externes qui exercent une influence directe sur l'avancement des opérations de sauvegarde et de mise en valeur.

Nous avons tenté de proposer quelques solutions, en fonction des textes juridiques et des expériences étrangères :

L'aspect social :

Par rapport à l'aspect social, nous recommandons l'instauration d'une maîtrise d'œuvre sociale, comme cela avait été fait dans le cas de l'SPR Grenoble. Cette mission peut être assurée par l'ANSS, puisque ceci correspond bien aux missions du département de la communication, des relations publiques et des archives⁵⁴. Sinon par un autre organisme, mais comme nous l'avons déjà expliqué, tout devrait passer par l'ANSS.

Le rôle de cette maîtrise d'œuvre sociale est en premier lieu, la sensibilisation. En suite d'assurer une action relationnelle et sociale, entre les citoyens et les différents intervenants, dans les opérations de la mise en œuvre, afin de donner les bonnes informations, les orientations et absorber les tensions.

Il est sous-entendu que cette action sera propice à l'éveil d'une conscience chez les propriétaires, vis à vis leur responsabilité unique à la prise en charge de leurs biens. Ainsi qu'à régler les problèmes de l'héritage, soit par amiable soit par justice. Elle sera propice aussi à une compréhension à la conjoncture économique que vit l'Algérie, ces dernières années et de ce fait ne pas trop compter sur l'aide du fond du patrimoine.

L'aspect financier :

Hormis l'aide du fond national du patrimoine, nous encourageons la mise en place, de plusieurs formules d'investissement entre les propriétaires d'un côté et le secteur public, le secteur privé national, ou les investisseurs privés étrangers, d'un autre.

Dans tous les exemples que nous avons rencontrés, que ce soit ceux cités ou non, nous avons enregistré que le dispositif d'intervention actuellement prévu et recherché pour les actions de valorisation du patrimoine, est caractérisé par une participation accrue du secteur privé.

Toujours dans ce créneau, nous proposons de faciliter l'accès des propriétaires à des microcrédits, sans intérêts de préférence. Une expérience qui a prouvé son efficacité dans la vieille ville d'Alep, où environ 20% des bâtisses menaçant ruine ont été rénovées par leurs habitants⁵⁵.

Une autre alternative, c'est celle de l'acquisition des biens immobiliers par le secteur public ou par le secteur privé national⁵⁶. Bien évidemment, c'est une fois que le droit de préemption

⁵⁴ Arrêté interministériel du 28 avril 2013 fixant l'organisation interne de l'ANSS et de ses annexes, art. 5.

⁵⁵ RIGHI Kamel, 2012, Mémoire de Magister en architecture et environnement, option préservation du patrimoine bâti, EPAU.

⁵⁶ ZEKAGH Abdelouahab, 2021, interview : « La vente aux étrangers, des biens immobiliers, est interdite dans la réglementation algérienne, elle reste conditionnée par le partenariat avec un citoyen algérien, via un contrat notarié ».

par l'état, a été appliqué⁵⁷. Ce droit permet à l'état de procéder à l'aliénation des biens culturels immobiliers, se trouvant dans le secteur sauvegardé, par préférence à tout autre acquéreur possible. Comme nous l'avons déjà vu, ce droit avait été largement utilisé à Grenoble et Saint-Etienne.

A titre d'information, une opération d'acquisition des biens culturels immobiliers privés a été déjà lancée en 2014, sous la gestion de l'ANSS, mais qui fût subitement arrêtée. Elle a, au moins, démontré que 59 propriétaires ont déposé des demandes pour la vente de leurs biens et 74 d'autres ont exprimé leur volonté d'échange contre un ou plusieurs logements. Depuis, les demandes ne cessent d'être déposées au niveau de l'ANSS.

La ville de Marrakech au Maroc, grâce à la vente des biens immobiliers aux étrangers, a réussi à sauver plusieurs biens privés et faire de cela un tourisme très forts, caractérisé par une alliance entre le traditionnel et le contemporain. Cette ville est devenue une des premières destinations touristiques de la jet set mondial. En Algérie, nous le rappelons, cette procédure ne peut avoir lieu, mais elle est possible via un partenariat entre le propriétaire algérien et l'investisseur étranger. Elle semble une des meilleures solutions propices pour la sauvegarde des biens et le développement du tourisme.

C'est donc au propriétaires d'agir en premier lieu pour sauver leurs biens, en parallèle l'état est appelé à concevoir des formules d'investissement et des modalités de financement. Passer cette étape, nous encourageons l'état d'appliquer les dispositions législatives et réglementaires prévues par la loi 98-04, notamment celles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique⁵⁸. En effet, la loi susvisée reconnaît le caractère d'utilité publique en matière de sauvegarde des centres anciens. Mais cette expropriation reste provisoire, le temps que l'état récupère son investissement⁵⁹.

Les biens concernés par l'expropriation sont les biens culturels immobiliers classés ou proposés au classement, les immeubles inclus dans leur zone de protection, les immeubles inclus dans les secteurs sauvegardés. Justement, l'objectif de cette opération est d'assurer la protection et la sauvegarde des biens, dans le cas où les propriétaires se trouve dans l'incapacité d'entreprendre les travaux prescrits par la réglementation, même dans le cas d'une aide financière de l'état.

Ce mécanisme pourrait répondre aussi à la situation de nombreux biens, qui sont abandonnés par leurs propriétaires, le PPSMVSS déclare au moins 155 bâtisses fermées.

« Ce mécanisme opérationnel mis en place, l'on pourra alors, porter la réflexion sur la création ou la désignation d'un organisme aménageur chargé de la gestion de toutes les opérations d'acquisition (au travers de différentes procédures, notamment l'expropriation pour cause d'utilité publique) et de leur aménagement, de leur réhabilitation, de leur

⁵⁷ La loi 98-04 relative à la protection du patrimoine culturel. Titre II, chapitre V.

⁵⁸ La loi 98-04 relative à la protection du patrimoine culturel. Titre II, chapitre IV.

⁵⁹ L'auteur, le 08 septembre 2021, interview avec M^r ZEKAGH Abdelouahab, Architecte restaurateur, chef du projet de l'étude du PPSMVSS de la Casbah d'Alger, EPAU-Alger.

restauration et/ou leur mise en valeur. Cet organisme aménageur qui pourrait être créé dans le cadre d'une loi de finances, viendrait en complémentarité de l'entité chargée de la mise en œuvre du plan et disposerait de prérogatives de puissance publique »⁶⁰.

Les coopérations internationales sont d'un grand intérêt pour l'ouverture sur l'expertise internationale et pour le financement. De plus à l'exemple de coopération, cité dans le cas de la médina de Sfax, un des meilleurs exemples se trouvait déjà à la Casbah. Il s'agit du projet de restauration et de reconversion de l'église "Saint Philippe" en mosquée "Ketchaoua", une opération faite dans le cadre d'une coopération entre l'Algérie et la Turquie.

Les biens immobiliers du domaine public, ne posent pas de problème de financement. Ils sont éligibles au financement sur le budget de l'état. Toutefois, nous encourageons les partenariats public-privé.

Les biens wakfs qui sont d'un statut public⁶¹, sont gérés par le secteur des affaires religieuses, leur restauration peut se faire sur des fonds publics alloués par l'état.

Nous récapitulons, les solutions proposées par rapport au volet du financement. Il s'agit bien de : l'investissement privé, les microcrédits, la coopération internationale, les aides de l'état...

Nous récapitulons aussi les modes de l'intégration des biens culturels immobiliers, propriété privée, dans le domaine public de l'état : par l'acquisition amiable, l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'exercice du droit de préemption de l'état ou par acte de donation⁶².

Le relogement :

Le relogement présente plusieurs avantages. D'abord, il garantit une dé-densification du site, caractérisé par son tissu fragile. De plus, il permet de constituer à terme, un parc de logement réhabilité et mis à disposition, selon de nouvelles règles locatives. La réouverture des locaux fermés, à destination commerciale ou artisanale, ce qui va participer à la réduction du taux de chômage, arrivé jusqu'à 27%, selon le PPSMVSS.

En même temps, il faut assumer les exigences de cette phase, dans la mise à disposition d'un parc de logement définitif pour les locataires et d'un centre de transit. Celui-ci sera utilisé dans le cas d'une opération-tiroir, servant beaucoup plus les propriétaires qui peuvent démarrer les travaux, mais qui ont besoin d'être reloger provisoirement.

En effet, le dossier du relogement ne sera pas abordé de la même manière pour les propriétaires, que pour les locataires ou bien encore les squatters.

Pour les locataires, nous proposons de les reloger d'une manière définitive, tout en gardant leur droit de réintégration, en négociation avec les propriétaires, sur la possibilité d'une

⁶⁰ ZADEM Rachida, contribution pour une mise en œuvre des plans permanents de sauvegarde des ensembles urbains ou ruraux d'intérêt historique ou architectural, page 74.

⁶¹ Il existe deux statuts de biens wakfs. Les biens wakfs publics et les biens wakfs privés ou habous.

⁶² La loi 98-04, titre I, art. 5.

nouvelle occupation des lieux (utilisés en logement ou en commerce), aussi sur les prix du loyer et les modalités de paiement.

A signaler un point important, concernant les nouveaux locataires. Il s'agit de maîtriser les transactions immobilières de la location future, afin d'éviter l'apparition d'une nouvelle vague de locataires qui réclament de nouveau, un logement définitif, se justifiant par leur qualité de locataires dans un bien immobilier qui menace de tomber en ruine.

De même, les squatters seront relogés définitivement, sans le droit de réintégration. Les maisons squattées seront récupérées et fermées, comme cela a été fait en 2015.

L'aspect juridique :

Nous proposons la mise en place d'une institution juridique, de haut niveau, qui sera chargée de trouver des solutions à toutes les problématiques d'ordre juridiques, rencontrées dans les différentes phases de la mise en œuvre : identification de la nature juridique des biens, financement, vente, expropriation, droit de préemption, travaux, relogement, héritage, coopération et partenariat, droit de réintégration ...

Cette proposition rejoint l'idée du sous-comité du patrimoine et celui de la population, installés par la Wilaya d'Alger, dans le cadre du comité de pilotage, en 2013.

A son niveau, des décisions juridiques seront prises et tranchées pour faciliter le travail de l'ANSS et ses collaborateurs. Elle vient donc comme support à toutes les procédures entamées dans la voie de la mise en œuvre du PPSMVSS.

A la fin, nous présentons un récapitulatif par aspect :

	LE SECTEUR SAUVEGARDE "LA CASBAH D'ALGER"
OUTIL DE GESTION	Plan Permanent de Sauvegarde et de Mise en Valeur, PPSMVSS.
ORGANISME DE GESTION ET DE MISE EN ŒUVRE	L'agence nationale des secteurs sauvegardés, ANSS.
ASPECT SOCIAL	- La mise en place d'une maîtrise d'œuvre sociale. - Le relogement.
ASPECT FINANCIERER	- L'investissement privé. - Les aides publiques. - La coopération étrangère. - Les microcrédits ...
ASPECT JURIDIQUE	- L'installation de la cellule juridique. - La préemption. - L'expropriation. - L'acquisition. - La donation.

Tableau 8 : solutions proposées aux aspects externes. Source : Auteur.

7. Conclusion du chapitre :

L'analyse des données, relatives au cas d'étude, nous a informé davantage sur ce secteur sauvegardé, doté de tout le nécessaire pour être mis en application sur le terrain.

Nous avons enregistré plusieurs tentatives, pour déclencher cette mise en application. Mais, ce sont des travaux qui, en majorité, ne dépassaient pas le stade de l'étude, y compris une partie du programme entrepris par la Wilaya d'Alger.

Chose qui confirme le constat dressé par le sociologue algérien Larbi ICHEBOUDENE, sur l'expérience de la protection de la Casbah d'Alger. Décrite comme « ... *une expérience parsemée d'espoirs, d'échecs de plans inaboutis, voire d'actions bloquées. Aussi, l'incapacité sur le terrain de dépasser le stade des études et des débats, dont la Casbah est devenue l'objet, est-elle un constat qui suscite bien des interrogations ?* »⁶³.

Un tel constat, signifie que le processus de mise en œuvre s'est enclenché, mais d'une façon aléatoire, par ci et par là. De cette manière, par laquelle la mission est abordée, le processus s'éloigne de son chemin règlementaire, qui devrait commencer depuis l'ANSS. Cette dernière, selon les textes de lois, est le premier responsable de l'enclencher et de le suivre.

Nous la qualifions par aléatoire, par rapport à certains actes, qui ne sont pas dans l'intérêt de la procédure de mise en œuvre. Nous rappelons essentiellement :

- La première AP destinée à l'ANSS, est restée trois ans dans son compte, sans être consommée. Pour être retirée par la suite ;
- La deuxième stratégie élaborée par le département de la programmation, n'a pas été suivie d'une demande d'AP, mais plutôt archivée.
- L'enveloppe financière dégagée pour la mise en œuvre du PPSMVSS, a été transférée du ministère de la culture au compte de la wilaya d'Alger.
- La désignation de la DLEP comme maître d'ouvrage délégué, à gérer des projets dans le patrimoine ;
- Plusieurs organismes interviennent, mais aucun n'assume le leadership, dans le cadre d'un projet stratégique. Un rôle qui devrait être assumé par l'ANSS.

De notre point de vue, ces actes s'alignent parfaitement avec une prise de recul, par rapport à la consommation de l'argent, allouée via des autorisations de programme. Ceci s'explique par la lourdeur de la responsabilité que peut engendrer la gestion de grands budgets. Ce sont des dépenses énormes liées à la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre et la passation des marchés publics.

En même temps, nous avons constaté que l'expérience du projet des mesures d'urgence, bien qu'elle aussi a nécessité de grands budgets, mais elle a été menée à termes. Ceci est grâce à la

⁶³ ICHEBOUDENE Larbi, 2015, La Casbah d'Alger : acteurs et l'initiative citoyenne, Vies de villes n° 21, p.54.

bonne gouvernance des organismes qui l'ont géré. Le dysfonctionnement au niveau de l'ANSS demeure ainsi plus clair.

Nous avons également relevé des remarques concernant l'environnement extérieur. Beaucoup de contraintes règnent autour des opérations de mise en œuvre et s'opposent à leur avancement. Il semble que les problématiques liées aux aspects externes participent, au même titre que la gestion des budgets, à alimenter le recul pris par l'ANSS.

C'est ainsi qu'on a pu déduire qu'un dysfonctionnement se localise au niveau de l'ANSS, ayant deux principaux justificatifs. D'abord la gestion des dépenses et des budgets importants, ensuite la pression issue des problèmes juridiques, financiers et sociaux, venues du monde extérieur.

Le détournement constaté dans la prise de responsabilité et de décisions, ainsi que la résolution des contraintes extérieures, ne pourraient se mettre en ordre que si le processus de mise en œuvre reprend son chemin réglementaire. C'est en ce moment-là, qu'on va assister à une mise en application de projets et d'opérations réelles, sur le terrain, dans le cadre d'un projet stratégique, initié et géré par l'ANSS. Dans lequel tout est désigné d'avance, en particulier, les actions prioritaires et les acteurs intervenants.

CONCLUSION GENERALE

Conclusion générale :

Le thème de ce mémoire s'inscrit dans le domaine de la protection du patrimoine culturel en général et celui du patrimoine architectural et urbain en particulier. Il s'est intéressé à la problématique de la mise en œuvre du PPSMVSS de la Casbah d'Alger.

Le sujet qui constituait le questionnement principal de la recherche, portait sur les causes qui sont derrière le retard, enregistré dans la mise en application des dispositions du PPSMVSS de la Casbah d'Alger. Bien que tous les éléments nécessaires ont été installés, notamment l'organisme de gestion de cette mission, à savoir l'ANSS.

Ce constat, nous a renvoyer vers un blocage au niveau de l'ANSS. A la recherche d'explications, nous avons pris comme départ une hypothèse qui stipule que ce blocage revient à un dysfonctionnement au niveau du service de l'administration de l'ANSS. Etant donné que c'est l'entité pilote dans laquelle les décisions sont prises.

Pour vérifier cette hypothèse, nous avons fait appel à une méthode de recherche, basée premièrement sur l'analyse des données sur le secteur sauvegardé de la Casbah d'Alger et son plan de sauvegarde.

Nous sommes partis ensuite du postulat d'investigation sur terrain, pour comprendre l'état d'avancement de la mission de la mise en œuvre, tout en essayant d'identifier les problèmes rencontrés à son sujet.

Le tout a été complété par une recherche sur les expériences internationales.

L'ensemble de ces procédés ont délivré des informations et des réponses, qui nous ont servi au développement de recommandations, pour conduire le processus de mise en œuvre dans un bon sens.

Dans les lignes qui suivent, nous partageons ces résultats et les réponses aux problématiques.

Premièrement, il nous a été confirmé que l'ANSS a pris du recul, vis-à-vis le pilotage et le lancement des opérations de mise en œuvre. Une position que nous avons expliquée principalement par la responsabilité liée à la gestion de grands budgets.

La gestion des autorisations de programme, ainsi que les décisions de demande et de consommation de l'argent sont des décisions administratives. Ce moment fort, dans le processus de mise en œuvre, se déroule dans le service de l'administration de l'ANSS. C'est l'unique service habilité à le faire.

L'ANSS s'est retrouvée sans programme et sans le budget adéquat. Elle se contente juste de la gestion administrative, ainsi que de la tâche du contrôle et du suivi, des opérations engagées par d'autres organismes. La mission du terrain, quant à elle, est gelée, sachant que c'est elle qui permet de rendre les dispositions du PPSMVSS, une réalité. Via des projets et des opérations en chantier.

Une situation pareille ne peut que faire appel à d'autres organismes étatiques, pour combler le vide issu de l'écart qu'avait pris l'ANSS. Ces organismes ne sont pas forcément spécialistes en patrimoine et ne disposent pas de la structure technique, administrative et juridique, pour faire face à une mission de cette nature et de telle ampleur, telle qu'elle se présente chez l'ANSS.

En tout état de cause, nous avons pu déduire, d'après la lecture des documents juridiques et le constat sur terrain que, si l'ANSS ne prend pas l'initiative d'un projet stratégique, pour la Casbah d'Alger - ou même pour les autres secteurs sauvegardés - il ne pourrait y avoir que d'actions ponctuelles dans l'espace et occasionnelles dans le temps.

Pour que le processus de mise en œuvre avance dans le bon sens et arrive à mettre en application les dispositions réglementaires, sur le terrain, il est impératif que l'ANSS reprenne le relai et le pilotage de cette mission. Procède à l'installation du comité technique et élabore un plan d'actions sur le terrain.

En même temps, il faut lui apporter les supports nécessaires, ainsi de lui donner plus de prérogatives, afin qu'elle puisse élargir son champ d'intervention. Voir même de revoir son décret de création, pour lui permettre le passage vers une EPIC.

Car les disfonctionnements sont partout. Mais comme nous l'avons précisé, il faut commencer par le pilotage.

Avant ça, il est indispensable que le ministère de la culture récupère le dossier, de la mission de mise en œuvre du PPSMVSS, depuis la Wilaya d'Alger.

Aussi, d'apporter des solutions à tous les aspects du monde extérieur : social, financier et juridique. Ces derniers s'opposent à l'avancement des projets. A ce titre, nous insistons sur l'installation de la cellule juridique, sans laquelle les opérations de mise en œuvre n'iront pas loin.

Nous avons tenté d'apporter quelques solutions à ces aspects, mais en réalité ils forment une problématique complexe, qui peut être le questionnement d'un autre travail de recherche.

Pour compléter les résultats de notre recherche, nous rajoutons quelques recommandations :

- Pour le choix des actions prioritaires, nous recommandons de commencer par les travaux de restauration des bâtisses, qui sont dans un état de dégradation avancée. Ceci afin de sauver la structure et d'éviter les éventuelles effondrements. Aussi, la priorité sera accordée aux bâtisses qui ont bénéficiées des travaux d'urgence et dont les étaielements encombrant les habitants depuis plus de dix ans.

Les actions citées dans le PPSMVSS, seront prises en considération dans les projets opérationnels. Sinon, exécutées en parallèle.

Ce travail va concerner donc un parc immobilier des 1816 bâtisses composant le site, parmi lesquelles 1275 bâtisses vétustes et 165 bâtisses en ruines. Il va concerner aussi les 75

constructions illicites, 271 surélévations récentes, 171 surélévations coloniales et 240 parcelles vides.

- Ce point vient appuyer l'aspect du relogement, déjà évoqué. Car nous ne conseillons pas de procéder aux travaux de réhabilitation en site occupé. Les travaux d'urgence en 2007, en est l'exemple d'une mauvaise expérience de cohabitation entre les habitants et les entrepreneurs.

De plus, l'état de dégradation des bâtisses, nécessite des interventions délicates. Le PPSMVSS parle de 1275 bâtisses vétustes, soit 70% du bâti ⁶⁴.

L'intervention en site occupé préconise également un travail de maîtrise d'œuvre sociale très profond, à la compréhension de cette démarche, aux qualités de communication, de psychologie, une faculté d'adaptation à des situations évolutives. Car du côté des habitants, comme de celui des entreprises, la présence d'un partenaire inhabituel constitue un défi. Les entreprises doivent posséder une véritable culture, propre à la réhabilitation en site occupé ⁶⁵. Alors que déjà, les entreprises spécialisées dans le bâtiment ancien sont très peu.

- On préconise la mise en place d'un processus de concertation et de coordination, entre l'ANSS et des acteurs participatifs. Ces derniers, on peut les scinder en deux grandes catégories :

Les acteurs nationaux : qui dans le cadre d'une approche participative viennent épauler l'ANSS pour l'accomplissement de sa mission. On peut parler dans ce cas d'un comité de pilotage, de partenariat ou autre formule de participation. Ces acteurs peuvent intervenir même pour le financement des projets. Il s'agit à notre sens des acteurs politico-administratifs (ministères, APW, APC, directions ...), des acteurs techniques et scientifiques (experts, techniciens, facultés d'architecture ...), des acteurs économiques ainsi que la société civile (les associations, les représentants des propriétaires et habitants, les organisations professionnelles : l'ordre des architectes ...).

Les acteurs internationaux : dont la contribution peut avoir plusieurs formes : financement, expertise et transfert de savoir-faire, logistique, sensibilisation ...

Ces acteurs peuvent être représentés par des investisseurs privés, experts, associations et organisations internationales, programmes de fonds mondiaux ⁶⁶, des organismes spécialisés dans la gestion des ensembles urbains historiques.

Parmi ces organismes on cite Incasol Espagne, la GTZ Allemagne, l'AKTC ...

- Les associations sont parmi ces les acteurs les plus privilégiés, pour participer à surmonter l'éveil patrimonial des habitants et même au financement des travaux de toutes natures.

⁶⁴ Selon les données du PPSMVSS, arrêtées en 2010

⁶⁵ Yves RAFFESTIN, Frank DREIDEMIE, Denys LEGER, 1996, Réhabiliter en site occupé, Paris : Le Moniteur.

⁶⁶ A l'exemple de l'AFESD : le fond arabe pour le développement économique et social. C'est une organisation financière de développement panarabe ayant participé dans le financement du projet de réhabilitation de la ville d'Alep.

Prenant l'exemple de l'Association des Amis de la Médina de Sfax, celui des Associations Foncières Urbaines Libres "AFUL" et l'association de la renaissance du vieux Lyon "RVL". Ces deux associations ont participé massivement à la restauration et la réhabilitation dans le secteur sauvegardé du vieux Lyon⁶⁷.

- Hormis le fond national du patrimoine culturel, d'autres fonds d'affectation spéciaux peuvent participer à la sauvegarde des villes historiques, chacun dans le domaine qui le concerne. Nous citons pour cela, le fonds pour l'environnement et la pollution, le fonds pour la promotion touristique, le fonds national du logement, le fonds pour la promotion PME/PMI.

- Les travaux sans autorisations et non conformes, qui continuent à exister dans la Casbah d'Alger, interpellent la création d'une police du patrimoine. Ainsi qu'une collaboration entre l'ANSS et la police urbaine, présente actuellement sur site. Car, le rôle de l'agence se limite au signalement aux autorités locales compétentes (Wilaya et commune de la Casbah)⁶⁸, sans pouvoir arrivé à organiser cette mission avec la police urbaine.

Il est souhaitable que cette collaboration, prend une forme réelle, le temps d'installer une police destinée au patrimoine. L'objectif est que l'ANSS puisse intervenir pour l'arrestation de ces travaux. Elle peut toutefois, grâce à une AP, prévenir les dépenses liées à la mise en place d'un dispositif sécuritaire, dont des agents de sécurités peuvent être recrutés et chargés de cette mission.

- Nous recommandons de revoir les dispositions du décret exécutif n° 03-324 portant modalités d'établissement du PPSMVSS. Dans l'intérêt de s'aligner aux pratiques récentes, appliquées pour la gestion urbaine, en l'occurrence la planification stratégique.

Enfin pour conclure, nous rajoutons un dernier mot sur les perspectives que notre recherche permet d'ouvrir. Nous citons privément les problématiques suivantes :

- Les mécanismes de la gestion et la gouvernance du site après la restauration.
- L'identification et l'évaluation des valeurs visuelles et paysagères au sein du secteur sauvegardé.

⁶⁷ RIGHI Kamel, 2012, Mémoire de Magister en architecture et environnement, option préservation du patrimoine bâti, EPAU.

⁶⁸ Interview du 14 mai 2021, Algérie presse service, <https://www.aps.dz/culture/121742-anss-27-secteurs-sauvegardes-au-niveau-national>.

Bibliographie

Ouvrages

Alain AVITABILE, 2005, La mise en scène du projet urbain, pour une structuration des démarches, Paris : l'Harmattan.

André CHASTEL, J.P BABELON, 2010, La notion de patrimoine, Paris : Liana Levi.

Agence foncière et technique de la région parisienne, 1994, démarches urbaines, Paris : presses de l'école nationale des ponts et chaussées.

Bernard FEILDEN, Jukka JUKILEHTO, 1996, guide de gestion des sites du patrimoine culturel mondial, Rome : ICCROM.

Bruno GABRIELLI, 2008, La planification urbaine à l'égard du paysage urbain historique, Culture et musée,

Claude ORIGET du CLUZEAU, 2013, Le tourisme culturel, Dynamique et prospective d'une passion durable, Bruxelles : De Boeck.

Daniele PINI, 2004, Patrimoine et développement durable : les enjeux et les défis pour les villes historiques du Maghreb, dans : Patrimoine et développement durable dans les villes historiques du Maghreb contemporain, Rabat : Bureau de l'Unesco.

Djafar LESBET, 2006, Relance effective et efficace de la sauvegarde de la Casbah d'Alger, the European journal of planning.

Ewa BEREZOWSKA-AZZAG, 2003, La planification urbaine, orientations récentes, dans : ALGER Paysage urbain et architectures, 1800-2000, Paris : l'Imprimeur.

Françoise CHAOY, 2009, Le patrimoine en question, anthologie pour un combat, Paris : Le Seuil.

Françoise CHAOY, 1999, L'allégorie du patrimoine, Paris : Le Seuil.

HERVIER, DOMINIQUE , 2008, André Malraux et l'architecture, Paris : Le Moniteur.

Jean-Paul LEVY, 1990, Villes et territoires : la réhabilitation des quartiers anciens et de l'habitat existant, Toulouse : Presses Universitaires du Mirail.

Jean Raphaël PELLAS, 2003, La fiscalité du patrimoine culturel, Paris : LGDJ.

Larbi ICHEBOUDENE, 2003, La Casbah d'Alger : la sauvegarde et les acteurs, dans : Patrimoine et développement durable dans les villes historiques du Maghreb contemporain, Rabat : Bureau de l'Unesco.

Mouaouia SAIDOUNI, 2003, Quel projet pour le grand Alger ? entre le discours et la méthode, dans : Alger, les nouveaux défis de l'urbanisation, de Ali Hadjedj, Claude Chaline et Jocelyne, Dubois-Maury, Paris : l'Harmattan.

Nicolas FAUQUE, Jacques FONTAINE, Pierre GRESSER, 2000, Tunisie carrefour des civilisations, Île-de-France : ACR EDITION.

Patrizia Ingallina, 2001, Le projet urbain, Paris : PUF.

Pierre MERLIN, Françoise CHOAY, 2000, Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement. Paris : PUF.

Yassine OUAGUENI, 2004, La prise en charge du centre historique d'El Djazaïr, un chantier en devenir, dans : Patrimoine et développement durable dans les villes historiques du Maghreb contemporain, Rabat : Bureau de l'Unesco.

Yves JEGOUZO, 1985, Droit du patrimoine culturel immobilier, Paris : Economica.

Yves RAFFESTIN, Frank DREIDEMIE, Denys LEGER, 1996, Réhabiliter en site occupé, Paris : Le Moniteur.

Yves STEFF, 2003, Quel avenir pour les secteurs sauvegardés ? Patrimoine et cadre de vie, dans : les cahiers de la ligue urbaine et rurale, n° 160.

Revues

Akli AMROUCHE, 2012, Entretien avec Djafer Lesbet : De la nécessité d'intégrer la Casbah d'Alger au plan blanc, Vies de villes hors-série N° 03 : Cinquantenaire : les projets qui transforment Alger, p.316 -317.

Akli AMROUCHE, 2012, La réhabilitation de l'hyper centre, Vies de villes hors-série N° 03 : Cinquantenaire : les projets qui transforment Alger, p.318 -348.

Akli AMROUCHE, 2012, Entretien avec Pierre Clément : Un projet d'aménagement ambitieux pour Alger, Vies de villes hors-série N° 03 : Cinquantenaire : les projets qui transforment Alger, p.354 -359.

Antonella VERSACI, 2012, La loi Malraux et l'expérience des premiers secteurs sauvegardés (1962-1972), Sites et Monuments N° 219 : La loi Malraux a 50 ans !, p.9-17.

Denis LESAGE, 2016, La ville ancienne est de retour, Archibat N° 13 : Le devenir des villes Tunisiennes p.46-49.

Larbi ICHEBOUDENE, 2015, La Casbah d'Alger : acteurs et l'initiative citoyenne, Vies de villes N° 21 : Pour une sauvegarde active et participative de notre patrimoine, p.54-57.

Philippe ARMEL, 2011, Le secteur sauvegardé : une chance pour le patrimoine, Sites et Monuments N° 214 : L'Eglise de Dreuil-Hamel (Somme) avec son clocher déposé, p.29-32.

Philippe LEVANTAL, 2012, Sens du secteur sauvegardé, Sites et Monuments N° 219 : La loi Malraux a 50 ans, p.5-8.

Riadh HAJ TAIEB, 2016, Grand Sfax 2016 : une nouvelle approche de planification prospective, Archibat N° 13 : Le devenir des villes Tunisiennes, p.58-61.

Base de données

Interview, Algérie presse service, 14 mai 2021. Available at : <https://www.aps.dz/culture/121742-anss-27-secteurs-sauvegardes-au-niveau-national>. Consulté le 2 juillet 2021. Algérie.

Liste générale des biens culturels protégés, Ministère de la Culture et des Arts. Available at : <https://www.m-culture.gov.dz/index.php/fr/liste-des-biens-culturels>. Consulté le 29 juin 2021. Algérie.

Biens inscrits sur la liste du patrimoine mondial, Centre du patrimoine mondial. Available at : <https://whc.unesco.org/fr/etatsparties/dz>. Consulté le 17 juillet 2021. Algérie.

Code du patrimoine Français. Available at : https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000032858246/. Consulté le 14 juillet 2021. Algérie.

Téléphérique de Grenoble Bastille, Grenoble Alpes Tourisme. Available at : <https://www.grenoble-tourisme.com/fr/catalogue/detail/telepherique-de-grenoble-bastille-60029/>. Consulté le 18 juillet 2021. Algérie.

Site Patrimonial Remarquable, Mairie de Grenoble. Available at : <https://www.grenoble.fr/444-site-patrimonial-remarquable-spr.htm>. Consulté le 12 juillet 2021. Algérie

Médina de Sfax, Centre du patrimoine mondial. Available at : <http://whc.unesco.org/fr/listesindicatives/5689/>. Consulté le 26 juin 2021. Algérie.

Les critères de sélection, Centre du patrimoine mondial. Available at : <https://whc.unesco.org/fr/criteres/>. Consulté le 26 juin 2021. Algérie.

Thèses et mémoires

RIGHI, Kamel, 2012, Réflexions autour du rôle de la maîtrise d'ouvrage dans l'élaboration d'un Plan Permanent de Sauvegarde et de Mise en Valeur d'un Secteur Sauvegardé (PPSMVSS), Quelques cas exemplaires et leur valeur d'application à la Casbah d'Alger, Mémoire de Magister en architecture et environnement, option préservation du patrimoine bâti, Ecole polytechnique d'architecture et d'urbanisme, Algérie, pp192, document non publié en ligne.

BOUKADER Mohamed, 2020, Le Contrôle de la production de la forme urbaine dans les zones tampons entre domaine d'application des PDAU et celui des PPSMVSS, Cas du secteur sauvegardé de la Casbah d'Alger, Thèses de Doctorat, option patrimoine architectural et urbain, Ecole polytechnique d'architecture et d'urbanisme, Algérie, pp 409, document non publié en ligne.

Documents d'urbanisme

PDAU, 2016, Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme, réalisé par PARQUEXPO, version finale approuvée le 29 juin 2016 en réunion du gouvernement.

PPSMVSS « La Casbah d'Alger », 2012, Plan Permanent de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Secteur Sauvegardé de la Casbah d'Alger, réalisé par le CNERU, version finale approuvée le 21 mars 2012 par décret exécutif.

Textes juridiques et législatifs

La loi n° 98-04 du 20 Safar 1419 correspondant au 15 juin 1998 relative à la protection du patrimoine culturel.

Décret exécutif n° 05-173 du 30 Rabie El Aouel 1426 correspondant au 9 mai 2005 portant création et délimitation du secteur de services sauvegardé de "la Casbah d'Alger".

Décret exécutif n° 12-133 du 28 Rabie Ethani 1433 correspondant au 21 mars 2012 portant approbation du plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé « La Casbah d'Alger ».

Décret exécutif n° 03-324 du 9 Chaâbane 1424 correspondant au 5 octobre 2003 portant modalités d'établissement du plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur des secteurs sauvegardés (PPSMVSS).

Décret exécutif n° 11-01 du 30 Moharram 1432 correspondant au 5 janvier 2011 modifiant et complétant le décret exécutif n° 03-324.

Décret exécutif n° 11-02 du 30 Moharram 1432 correspondant au 5 janvier 2011 portant création de l'agence nationale des secteurs sauvegardés et fixant son organisation et son fonctionnement.

Décret exécutif n° 06-239 du 8 Joumada Ethania 1427 correspondant au 4 juillet 2006 fixant les modalités de fonctionnement du compte d'affectation spéciale n° 302-123 intitulé. "Fonds national du patrimoine culturel".

Arrêté du 24 novembre 1991 portant classement de «la Casbah d'Alger » parmi les sites historiques. JO n° 60.

Arrêté interministériel du 18 Joumada Ethania 1434 correspondant au 28 avril 2013 fixant l'organisation interne de l'agence nationale des secteurs sauvegardés et de ses annexes.

La loi n° 62-903 du 4 août 1962 complétant la législation sur la protection du patrimoine historique et esthétique de la France et tendant à faciliter la restauration immobilière.

La loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine.

Charte et conventions

Charte de Venise 1964, charte internationale sur la conservation et la restauration des monuments et des sites, adoptée par ICOMOS, Venise, 1965.

Convention concernant la protection du patrimoine mondial, culturel et naturel, 16^{ème} session du comité du patrimoine mondial, Santa Fé-USA du 7 au 14 décembre 1992.

Convention concernant la protection du patrimoine mondial, culturel et naturel, 34^{ème} session du comité du patrimoine mondial, Brasilia-Brésil du 25 juillet au 03 août 2010.

« Principes de la Valette pour la sauvegarde et la gestion des villes et ensembles urbains historiques », XVII assemblée générale, adoptés par ICOMOS, Paris, 2011.

Table des illustrations

Table des figures

Figure 1 : vue d'ensemble du SPR de Grenoble.

Figure 2 : délimitation du SPR Grenoble.

Figure 3 : la rue Chenoise, SPR Grenoble.

Figure 4 : vue sur la ville ancienne de Grenoble, à partir du téléphérique.

Figure 5 : vue d'ensemble de la ville de Sfax.

Figure 6 : vue d'ensemble du secteur sauvegardé « la Casbah d'Alger ».

Figure 7 : délimitation du secteur sauvegardé « la Casbah d'Alger ».

Figure 8 et 9 : les confortements – mesures d'urgence.

Figure 10 : ligne chronologique des événements juridiques.

Figure 11 : répartition des USS.

Figure 12 et 13 : vues panoramiques, boulevard de la victoire.

Figure 14 : localisation des promenades du PDAU.

Figure 15 : organigramme de l'ANSS.

Figure 16 : processus administratif de la mise en œuvre à l'ANSS.

Figure 17 : l'échelle d'intervention dans la première stratégie - l'USS1.

Figure 18 : l'échelle d'intervention dans la deuxième stratégie - l'ilot A.

Figure 19 : résultat du relogement pour l'ilot A.

Figure 20 : les actions arrêtées pour l'ilot A.

Figure 21 : l'itinéraire des mosquées.

Table des tableaux

Tableau 1 : récapitulatif des solutions entreprises dans les cas d'étude.

Tableau 2 : récapitulatif des actions règlementaires.

Tableau 3 : la consistance des AP de 2013.

Tableau 4 : notes sur la structure du coût de l'AP de l'ANSS.

Tableau 5 : coûts affectés aux opérations de restauration.

Tableau 6 : récapitulatif des coûts d'une opération de restauration d'une bâtisse.

Tableau 7 : étapes nécessaires à la mise en application du PPSMVSS.

Tableau 8 : solutions proposées aux aspects externes.

Annexes