

Entretien avec M^{me} Hasna Hadjila

Présidente du syndicat national des architectes agréés

«Il y a urgence à changer de paradigmes»

L'avant projet de loi sur l'urbanisme actuellement en débat marque une nette avancée dans la quête d'un développement urbain durable ouvrant des perspectives de progrès social et de qualité de vie pour les générations futures. Invitée à la journée d'étude consacrée à l'examen du nouveau texte, Mme Hasna Hadjila, Présidente du syndicat nationale des architectes agréés, apporte dans le présent entretien un soutien sans faille à la promotion de l'habitat durable. Déroulant de manière pédagogique son plaidoyer, « trop de temps a été perdu, » nous dit- elle, « il s'agit pour l'Algérie de l'option unique et non d'un choix ! ».



Bâtisseurs.dz : L'avant-projet de loi relative à l'urbanisme affiche l'ambition de promouvoir un développement urbain durable. Que recouvre ce concept et pourquoi est-il urgent de l'adopter dans le cas de l'Algérie?

Hasna Hadjila : Pour ce qui est du concept, et d'une manière générale, le « développement durable, c'est « s'efforcer de répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité de satisfaire ceux des générations futures » (*rapport Bruntland, 1987*). Il s'appuie sur trois piliers que sont le social, l'économique et l'environnemental. Et pour ne pas rester un slogan vide de sens, il commande que soient reconnues et prises en compte les inévitables tensions entre ces trois piliers, et exige la transversalité, la recherche de synergie et la participation des acteurs afin de créer de véritables dynamiques de projet.

S'il est un objectif, il est aussi une stratégie qui vise au progrès social et à la qualité de vie dans le respect des générations futures et des contraintes économiques et qui doit être réfléchi aux différentes échelles du territoire (celles de la ville et du quartier étant particulièrement importantes) imposant la mise en place de politiques appropriées.

Dans ce cadre, et considérant « l'Homme comme la principale richesse et la finalité de tout développement »

Évènement

(loi n° 06-06 du 20 février 2006 portant la loi d'orientation de la ville) le développement urbain durable consiste à concevoir un cadre de vie qui s'appuie sur la qualité de vie du citoyen dans sa propre ville à travers un habitat (au sens large incluant les espaces publics et non plus seulement le logement) de qualité, un transport efficient et propre, qui tienne compte de la qualité environnementale du site par sa mise en valeur et/ou sa sauvegarde, tout en considérant que la ville est une ressource économique infinie qui offre des possibilités d'investissement et d'emploi.

La ville durable est ainsi considérée comme un seul et unique système qui intègre les dimensions sociales, culturelles, économiques et écologiques et dont les enjeux majeurs sont l'habitabilité, la résilience et la durabilité.

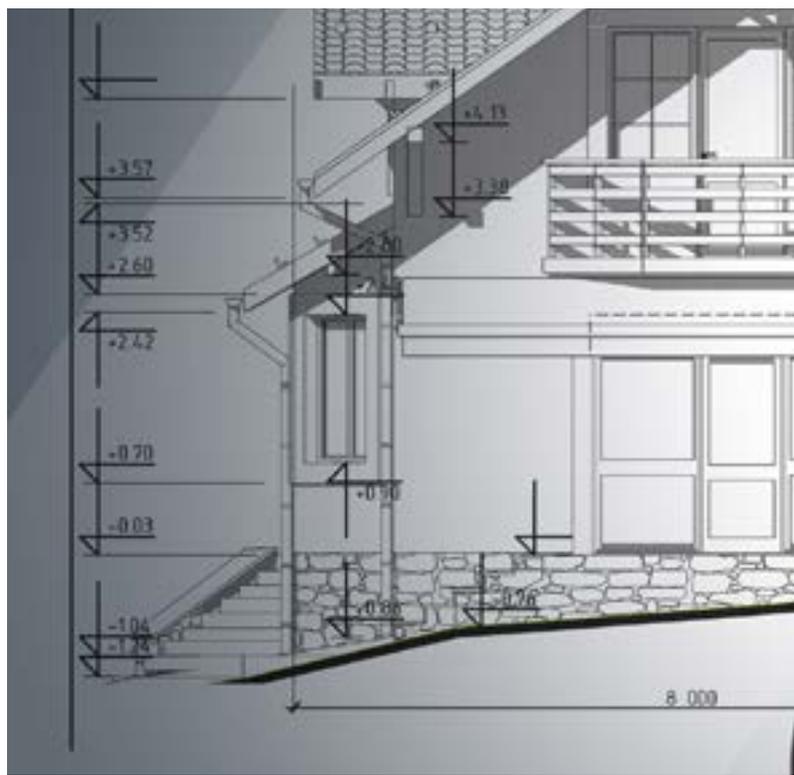
Pour cela, l'urbanisme doit créer les conditions d'une économie dynamique, équilibrée, ouverte à tous, équitable et qui promeut la régénération urbaine, en traitant le foncier et les friches urbaines comme une ressource précieuse devant être utilisée de la façon la plus efficace possible (évitant ainsi le mitage) et une utilisation mixte de l'espace afin de tirer le meilleur

La ville durable est ainsi considérée comme un seul et unique système qui intègre les dimensions sociales, culturelles, économiques et écologiques

parti possible des bénéfices de la proximité et de limiter au maximum les déplacements.

La problématique n'est pas du tout récente puisqu'elle a émergé dès la fin des années 1980, nous avons pris beaucoup de retard car nous avons les moyens dès les années 2000 d'amorcer un réel virage dans la manière de concevoir et de développer notre environnement urbain!

Les répercussions du réchauffement climatique sont déjà perceptibles dans notre pays en particulier ; La consommation effrénée de notre capital foncier par des projets sectoriels sans cohérence d'ensemble; les tensions sociales liées à un habitat et une infrastructure inadaptés et au déficit en emplois ; Alger, la capitale du pays, classée à la 136^e place (sur 140) des villes les



plus agréables à vivre dans le monde dans le dernier classement annuel pour 2021 établi par The Economist Intelligence Unit (EIU), (autrement dit la cinquième ville la plus invivable du monde, un indicateur de ce que pourrait être la qualité de vie dans les autres villes du pays !). Autant d'arguments pour dire l'urgence du changement de paradigmes par une révision du régime général de l'urbanisme et du foncier urbain en vigueur, en adoptant le développement durable comme objectif et comme démarche dans la régénération de notre patrimoine urbain. Le danger étant déjà là (et non plus seulement les générations futures), il s'agit pour l'Algérie de l'option unique et non d'un choix !

Pour conduire le développement urbain, le nouveau texte propose la mise en place de nouveaux organes notamment la création du COMURB chargé de l'élaboration et du suivi d'une charte de cohérence urbaine. Très succinctement, quels sont les objectifs du nouveau schéma proposé ?

Le schéma proposé par l'avant-projet de loi apporte de nombreuses innovations s'articulant autour de :

- L'institution d'un territoire qui apporte de la cohérence dans la mise en place des projets de développement urbain durable : l'aire urbaine ;



- L'institution de nouveaux instruments réglementaires.
- L'institution d'une instance de pilotage de l'aire urbaine : le COMURB ;
- Le principe de la décision partagée et de la participation ;
- La séparation de la propriété du sol et du droit à construire avec généralisation des baux emphytéotiques.
- Le fonctionnement en mode projet ;
- L'institution de procédures d'urbanisme opérationnel.

Ce schéma vise à établir un cadre de référence pour le développement de l'aire urbaine selon les principes de la durabilité, à mettre en place les conditions pour l'élaboration des projets urbains, à libérer les initiatives, à instaurer une obligation de résultat par l'urbanisme opérationnel, à préserver les possibilités futures d'action des collectivités territoriales et à garantir les intérêts de l'Etat.

La finalité étant qu'une vision en amont de la manière dont doit évoluer une ville, une aire urbaine impose d'établir une stratégie pour son développement (PSAU,

charte, COMURB) et de mettre en place les moyens de sa concrétisation (urbanisme opérationnel). Le COMURB est l'instance qui devra assurer l'élaboration de la charte stratégique de l'aire urbaine – charte qui guidera l'élaboration des instruments d'urbanisme –, l'émergence de l'excellence de la conception de ces instruments. Il devra en outre veiller à leur exécution et leur respect, tout en assurant leurs révisions périodiques. Il est le pivot central de l'exécution des intentions de projet de loi.

L'avant-projet introduit des amendements majeurs. Il propose ainsi de rendre inaccessibles les terrains du domaine privé de l'Etat à travers l'institution du bail emphytéotique. Cette proposition est-elle réaliste face à la réalité du terrain ?

Non seulement elle est réaliste, mais elle serait salutaire pour espérer sortir de l'inertie qui paralyse le développement de nos villes et notamment dans les centres anciens. Le bail emphytéotique, tout en préservant la propriété intrinsèque inaliénable du sol, est suffisamment souple et attractif pour l'investissement privé. L'achat du bail confère des droits réels, dont celui de construire. Le bail facilite en outre le contrôle du respect des règlements d'urbanisme en faisant du non-respect de ces règlements une clause résolutoire du bail. C'est un moyen efficace pour parvenir à la concrétisation de la politique urbaine.

Un urbanisme de qualité requiert des ressources humaines bien formées. Dans ce domaine le déficit est lourd. Comment y remédier ?

Je ne suis pas d'accord avec votre assertion. L'Algérie forme des compétences en matière d'architecture et d'urbanisme. Le problème est que la réalité du terrain jusqu'ici n'utilise pas ces compétences. La question du développement urbain durable est largement prise en charge dans l'école et les instituts d'architecture. Mais elle n'est pas un sujet sur le terrain.

Les architectes –en réalité– qu'ils soient donneurs d'ordre ou praticiens souffrent d'une absence d'exigence quant aux compétences pour lesquelles ils sont formés, liée à la quasi absence d'instruments d'urbanisme opérationnel dans la loi actuelle. Cela est d'autant plus vrai pour la « composition urbaine », évoquée dans

le chapitre de la loi consacré à la ville de proximité, et qui permet de créer des espaces publics et un cadre bâti adaptés aux besoins anthropologiques et fonctionnels de l'Homme.

Par contre, la formation continue pour améliorer les compétences et s'adapter aux concepts, pratiques et méthodes introduits par cet avant-projet de loi sur l'urbanisme est indispensable pour constituer un corpus commun entre l'administration et les praticiens pour l'application de la loi sur le terrain: pour concevoir et mettre en œuvre un urbanisme durable ; pour une nouvelle approche dans la gestion des projets urbains ; pour l'utilisation des nouvelles technologies de l'information ; pour l'animation d'un partenariat et à la concertation avec les habitants, et pour le renforcement de l'interdisciplinarité et la transversalité des actions.

Les architectes –en réalité- qu'ils soient donneurs d'ordre ou praticiens souffrent d'une absence d'exigence quant aux compétences pour lesquelles ils sont formés.

Le texte rappelle le caractère obligatoire du règlement national d'urbanisme, mais l'expérience des dernières-décennies révèle que les règles d'urbanisme ont souvent été enfreintes sous la pression de l'urgence, voire de la sauvegarde de la paix sociale et ce tant par les pouvoirs publics que les citoyens. Les infractions accumulées ont créé un climat délétère d'impunité. Comment éviter la réédition des erreurs du passé ?

« On dit tous les jours que l'intérêt bien entendu de chacun l'invite à respecter les règles de la justice; on fait néanmoins des lois contre ceux qui les violent; tant il est constaté que les hommes s'écartent fréquemment de leur intérêt bien entendu! » – Benjamin Constant.

Il est clair qu'une loi traduit – en principe – une volonté politique. Il appartient aux pouvoirs publics de donner suite aux engagements déclarés en transformant la volonté politique en actions. La bonne gouvernance vise à rendre l'action publique plus efficace, proche du bien public et de l'intérêt général, et donc plus légitime. A travers la notion de « projet partagé » qui associe à son élaboration toutes les personnes publiques ou

La bonne gouvernance vise à rendre l'action publique plus efficace, proche du bien public et de l'intérêt général, et donc plus légitime.

privées concernées par la transformation urbaine, la concertation et la participation permettent – in fine au citoyen – de s'approprier le projet urbain, et donc forcément d'en respecter les règles.

L'option d'un développement urbain durable ramène au cœur du débat la question de la protection de l'environnement et dans le cas de l'Algérie celle de la protection des terres agricoles. Beaucoup évoquent la contrainte majeure de croissance démographique. Où construire, face à la rareté des assiettes ?

C'est un fait inéluctable que les villes qui grandissent occupent leurs anciennes campagnes, et ce n'est pas propre à l'Algérie. Dans un pays continent la vraie problématique des terres agricoles se pose au niveau de l'absence d'une politique de valorisation (en les rendant agricoles) d'un potentiel de terres en dehors du patrimoine hérité.

Mais bien entendu, un des objectifs du développement urbain durable est de freiner l'étalement urbain selon le principe du renouvellement urbain. Nos villes regorgent de quartiers anciens délabrés, voire insalubres, de friches industrielles et d'édifices vides... Il ne s'agit évidemment pas de perpétuer les démolitions intempestives qui en dehors d'un projet de ville sont un moyen de spéculation sur le foncier urbain. L'avant-projet de loi introduit justement tout un ensemble d'instruments d'urbanisme opérationnel qui nous ont toujours fait défaut – et c'est là une innovation majeure – pour les requalifications dans les secteurs urbanisés, et la restructuration foncière et urbaine, qui peut être menée sur l'ensemble du périmètre urbain. ■