

REVUE  
INTERNATIONALE  
DE THEORIE  
DU DROIT  
ET DE SOCIOLOGIE  
JURIDIQUE

ISSN 0769-3362

# Droit et Société

Dossier  
Des usages politiques  
de la forme procès

Question en débat  
Quand Internet interfère  
dans la création du droit

Études

À propos

Chronique  
bibliographique

89  
2 0 1 5

REVUE SOUTENUE PAR L'INSTITUT DES SCIENCES HUMAINES ET SOCIALES  
DU CENTRE NATIONAL DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE

LGDJ

lextenso éditions

# Le renouvellement du patrimoine bâti vétuste en Algérie. Le cas du centre-ville d'Oran

Fatima Mazouz

---

Université des Sciences et de la Technologie d'Oran, Département d'architecture, BP 1505 El M'naouar, Oran, Algérie.

<safarayane@yahoo.fr>

## ■ Résumé

L'Algérie possède un patrimoine urbain et architectural exceptionnel qui présente des spécificités régionales. Actuellement, ce patrimoine vieillit mal. En outre, le rapport entre les valeurs du patrimoine hérité et les qualités des constructions récentes, érigées le long des artères principales des centres anciens des grandes villes du pays, comme c'est notamment le cas à Oran, manque de cohérence. Il en découle une situation de dégradation du paysage urbain et architectural des rues. Nous proposons ici l'examen de la réglementation en vigueur. Serait-elle inappropriée au renouvellement du patrimoine vétuste ? La mise en place de nouvelles dispositions réglementaires s'impose-t-elle ? Quel est le rapport des acteurs administratifs et civils avec cette réglementation ?

*Algérie – Acteurs – Architecture – Patrimoine – Réglementation – Renouvellement.*

## ■ Summary

### **Renewal of the Dilapidated Built Heritage in Algeria. The Case of Oran's Town Center**

Algeria has an exceptional urban and architectural heritage that also presents regional characteristics. At present, this heritage is aging badly. Furthermore, the connection between its values and the qualities of recent constructions erected along the main streets of the old city centers in Algeria's major urban areas, particularly in Oran, lack coherence. The urban and architectural landscape thus face degradation. We examine the regulations in force. Would it be inappropriate with the renewal of this heritage? Is it necessary to impose new regulations? What is the relationship between administrative and citizen actors vis-à-vis these regulations in force?

*Algeria – Actors – Architecture – Heritage – Regulations – Renewal.*

## Introduction

Selon le rapport de mise en œuvre de la convention du patrimoine mondial<sup>1</sup> de l'organisation des Nations unies pour l'éducation, la science et la culture (UNESCO), le patrimoine est l'héritage commun d'une nation, voire de l'humanité : « Le patrimoine fait partie des biens inestimables et irremplaçables non seulement de chaque nation, mais de l'humanité tout entière. » Sa préservation est indispensable : « La perte, par suite de dégradation ou de disparition, de l'un quelconque de ces biens éminemment précieux constitue un appauvrissement du patrimoine de tous les peuples du monde. » Il se compose de richesses naturelles et de biens culturels, dont fait partie le patrimoine urbain et architectural.

L'Algérie possède un riche patrimoine urbain et architectural, qui présente des spécificités régionales : mozabite au Sud, kabyle au centre, arabo-musulman au Nord, principalement dans les villes d'Alger et Oran. Toutefois, les politiques urbaines ont largement privilégié l'extension urbaine des villes, et peu la prise en charge de ce patrimoine, notamment celui des tissus centraux des villes. En 1958, le Gouvernement français a élaboré le « Plan de Constantine » (1959-1963), prévoyant la construction de 200 000 logements<sup>2</sup>. Malgré cela, en 1962, après l'indépendance, devant la pression des besoins liés à la croissance démographique et aux mouvements de la population, l'État algérien a fait face à une succession d'urgences et a concentré encore son effort sur la construction de logements neufs en passant de 15 000 unités par an en 1967<sup>3</sup>, à plus de 150 000 unités vers 1985 et, enfin, 300 000 logements par an en 2008<sup>4</sup>. Pendant que l'État prenait en charge l'entretien des immeubles<sup>5</sup>, il a mis en place des procédés réglementaires engageant les locataires dans leur conservation. Mais l'insuffisance des moyens financiers de l'État, face aux dépenses investies dans l'entretien des immeubles, qui dépassaient de loin les revenus qu'ils rapportaient, ont fait que l'État a changé de politique, et décidé de céder ses biens aux locataires à partir de 1981<sup>6</sup>. Malgré la définition de règles de gestion de la copropriété, le parc de logements occupés a posé des problèmes d'entretien et de conservation. La nouvelle politique s'est donc révélée inopérante. Par ailleurs, le neuf avait « mordu » sur l'ancien<sup>7</sup> et les vieux quartiers qui constituaient la ville à son origine ont subi des dégradations avancées.

---

1. Adoptée en 1972 et ratifiée actuellement par 136 États.

2. Dans les banlieues, et en particulier à Alger, les bidonvilles ont été détruits afin d'être remplacés par de grands ensembles. Mais la guerre puis l'indépendance n'ont pas permis l'achèvement de cette opération, qui a été finalement abandonnée à la fin de 1961.

3. Sid BOUBEKER, *L'habitat en Algérie. Stratégies d'acteurs et logiques industrielles*, Alger : ENAG, 1986.

4. MINISTÈRE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME, « Il faut réorienter l'acte de bâtir », *La revue de l'habitat*, 1, 2008, p. 13-21.

5. Immeubles déclarés vacants, après l'indépendance, et qui lui ont été dévolus, en vertu de l'ordonnance n° 66-102 du 6 mai 1966.

6. En vertu de la loi n° 81-01 du 7 février 1981, portant cession des biens de l'État, qui a été abrogée par la loi n° 2000-06 du 23 décembre 2000, portant loi de finance de l'année 2001.

7. Tewfik GUERROUDJ, « La question du patrimoine urbain et architectural en Algérie », *Insaniyat. Revue algérienne d'anthropologie et de sciences sociales*, 12, 2000, p. 34-43.

Au niveau local, le premier texte relatif au patrimoine bâti date de 1967<sup>8</sup>. À partir de l'année 1990, suite à l'ouverture politique et aux nouvelles orientations dans le domaine de l'urbanisme et de l'aménagement, l'État s'est plus préoccupé de la question du patrimoine urbain et architectural. Des textes de lois ont été promulgués, parmi lesquels la loi n° 90-29 du 1<sup>er</sup> décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme, la loi n° 98-04 du 15 juin 1998 relative à la protection du patrimoine culturel et la loi n° 06-06 du 20 février 2006 portant loi d'orientation de la ville. D'autres actions ont été menées, dont la principale est le classement de 390 sites et monuments historiques comme « patrimoine national », à partir de l'année 2003. En outre, un grand programme de réhabilitation d'immeubles, localisés dans les centres anciens de quatre grandes villes<sup>9</sup> du pays, a été lancé durant l'année 2008.

Au niveau international, l'Algérie a ratifié la convention de l'UNESCO en 1973. Elle participe au programme « *Euromed Heritage* », initié en 1998, lié à la mise en valeur et à la protection du patrimoine bâti, partagé par les différents pays méditerranéens. Elle a conçu la déclaration d'Alger sur la diversité culturelle et la sauvegarde des identités et des patrimoines des peuples, adoptée en 2004. Elle participe également au projet « Archimède », adopté en 2005, portant sur la conservation et la rénovation des quartiers anciens, associant sept villes<sup>10</sup> méditerranéennes, dont celle d'Oran. Par ailleurs, le mouvement associatif<sup>11</sup> célèbre le mois mondial du patrimoine<sup>12</sup>, chaque année, depuis 1999. Durant ce mois, il contribue vivement aux actions valorisant le patrimoine.

Il reste que des problèmes demeurent, notamment ceux portant sur le patrimoine bâti vétuste, qui est exposé actuellement à un risque de démolition totale. Les vieux immeubles sont remplacés par des constructions dites « modernes ». Ce phénomène touche plusieurs quartiers du centre des grandes villes du pays, notamment celui d'Oran. La menace qui s'annonce, de voir le centre-ville disparaître – ainsi que les valeurs symboliques et économiques de son patrimoine bâti –, au profit de la création d'un nouveau paysage urbain a incité l'État à intervenir.

Quelle stratégie l'État a-t-il adoptée, en vue de maîtriser ce phénomène, notamment l'articulation fonctionnelle, urbaine et architecturale du nouveau bâti avec son environnement ancien ?

Nous proposons ici d'examiner le processus réglementaire lié, en Algérie, à ce phénomène, ainsi que le rapport des acteurs administratifs et civils concernés avec ce dispositif.

---

8. Ordonnance n° 67-281 du 20 décembre 1967 relative aux fouilles et à la protection des sites et des monuments historiques et naturels, abrogée par la loi n° 98-04 du 15 juin 1998.

9. Ce programme a couvert les villes d'Alger, Annaba, Constantine ainsi qu'Oran qui a bénéficié d'un projet de réhabilitation de 600 immeubles, actuellement en cours. Un montant global de 325,6 millions de dinars a été dégagé pour la phase d'étude de ce programme.

10. Les villes concernées par ce projet sont : Bordeaux, Oran, Gênes, Venise, Istanbul, El mina et Beyrouth.

11. La ville d'Oran compte deux associations agissant dans le cadre de la protection du patrimoine bâti : « Santé Sidi El Houari », fondée en 1991, œuvrant pour la restauration des bains turcs et du vieil hôpital de Sidi El Houari ainsi que l'apprentissage des métiers traditionnels ; et « Bel Horizon », créée en 2001, œuvrant pour la réhabilitation du patrimoine bâti oranais datant de l'époque coloniale.

12. Cette manifestation a lieu, chaque année, du 18 avril – journée mondiale des monuments et des sites – au 18 mai – journée mondiale des musées. Elle est ponctuée par des conférences, reportages télévisés, rencontres, expositions, visites guidées et animations diverses.

## I. Le dispositif réglementaire mis en place en Algérie

Dans la perspective d'assurer la préservation et la gestion du patrimoine bâti, l'État a adopté une stratégie de prévention de la vétusté du patrimoine bâti, par le biais d'un dispositif réglementaire. Parallèlement à ce procédé, un dispositif de rénovation du patrimoine bâti vétuste est mis en place. Il concerne le patrimoine existant qui a vieilli, ne répond plus aux exigences actuelles et mérite, à cet effet, d'être démolé et « renouvelé ».

### I.1. Dispositif de prévention de la vétusté du patrimoine bâti

Depuis l'indépendance, l'État a mis en place des règlements de copropriété (gestion des parties communes dans un immeuble collectif d'habitation) et a situé les responsabilités en matière d'entretien de ces parties.

Afin d'assurer la gestion des biens abandonnés par leurs propriétaires après l'indépendance, et dévolus à l'État<sup>13</sup>, les dispositions du décret n° 68-88 du 23 avril 1968, fixant les conditions d'occupation des immeubles à usage d'habitation, ont prescrit, au titre des charges communes, un syndicat des occupants, chargé de la surveillance et de la gestion des parties communes de l'immeuble. Ultérieurement, le décret n° 76-146 du 23 octobre 1976<sup>14</sup> prévoit un règlement type de copropriété, sous forme de convention collective à laquelle adhère obligatoirement l'ensemble des copropriétaires. Ce règlement de copropriété, dressé par un notaire, fixe le statut personnel des copropriétaires, précise l'administration de l'immeuble, en vue de son entretien et fixe notamment la contribution de chaque copropriétaire aux différentes charges établies à cet effet. Par la suite, la loi n° 81-01 du 7 février 1981 a permis de privatiser un grand nombre d'immeubles collectifs dont la gestion relève du régime de la copropriété. Les dispositions du décret n° 83-666 du 12 novembre 1983 ont porté sur l'organe de gestion qui est l'administrateur de l'immeuble, désigné par les copropriétaires en assemblée générale. À défaut de la tenue de cette dernière, le président de l'assemblée populaire communale (P/APC) doit désigner d'office un administrateur pour gérer et préserver le patrimoine immobilier. Le décret n° 94-59 du 7 mars 1994, modifiant et complétant le décret n° 83-666, stipule qu'à défaut de la désignation d'un administrateur d'immeuble par le P/APC, la désignation d'un copropriétaire diligent comme administrateur de l'immeuble par une décision sur pied de requête est délivrée par le juge. Actuellement, malgré l'existence de ce cadre juridique définissant les règles de fonctionnement de la copropriété, les organes de gestion ne sont, en général, pas mis en place. Cette situation livre les immeubles à la dégradation de leurs parties communes et à des transformations anarchiques. Ce dispositif est donc resté inopérant. Son examen montre des faiblesses, notamment sur le plan du financement de la gestion. Cependant, cette dernière ne peut se réduire à la seule intervention de l'État, les copropriétaires devant s'impliquer. À travers des publicités sur les embellissements des villes – en référence aux dispositions de l'article 24 de la loi n° 06-06 qui stipule :

---

13. En vertu de l'ordonnance n° 66-102 du 6 mai 1966, texte cité.

14. Ce texte porte sur le règlement type de la copropriété des immeubles bâtis et des ensembles immobiliers.

« chaque année une journée est appelée “journée de la ville”, un prix annuel intitulé “prix de la République” est décerné à la plus belle ville d’Algérie » –, l’État tente encore de remettre en valeur la dimension esthétique des constructions d’immeubles et de leur environnement. En définitif, l’État s’est trouvé dans l’obligation de lancer des opérations de réhabilitation d’immeubles collectifs et d’organiser des séminaires de sensibilisation et de vulgarisation des textes, en vue de « conscientiser » les copropriétaires et pallier leur incivisme.

En France, selon Luc Le Gras<sup>15</sup>, la démarche adoptée repose sur l’octroi d’une aide financière : « La loi prévoyait la démolition des bâtisses qui n’étaient pas entretenues par leurs propriétaires. L’application de cette loi s’est heurtée au veto des élus. Elle a été amendée en prévoyant une aide pour les propriétaires, les choses ont commencé à bouger. Quant à la reprise des copropriétés dégradées, un organisme public intervient, effectue les travaux dans les parties communes : réparation des ascenseurs [...]. La collectivité avance de l’argent pour faire redémarrer la machine de la gestion immobilière. Elle récupère une partie de son aide, au cas où des copropriétaires revendent le bien qui a connu une revalorisation<sup>16</sup>. »

## 1.2. Dispositif réglementaire de renouvellement du patrimoine bâti vétuste

Parallèlement au dispositif de prévention de la vétusté du patrimoine bâti, un dispositif réglementaire de renouvellement de ce patrimoine est mis en place.

### *Législation*

Le choix du processus démocratique, institué par la constitution du 23 février 1989, a provoqué des transformations profondes dans la réflexion sur les perspectives du développement urbain des villes face aux nouvelles exigences d’aménagement et d’urbanisme et a conduit à la révision du dispositif réglementaire. C’est pourquoi, on distingue deux périodes : avant et après 1990.

Pour ce qui concerne *la période avant 1990*, seuls deux textes législatifs ont été promulgués.

*L’ordonnance n° 67-281 du 20 décembre 1967* constitue le premier texte législatif ayant donné un cadre légal à la notion de patrimoine bâti. Les centres historiques étaient jusqu’alors considérés comme des monuments. La logique de prise en charge d’un monument ne pouvait s’appliquer à un centre résidentiel vivant. L’article 43 stipule : « le ministre chargé des arts peut faire exécuter [...], avec le concours éventuel des intéressés, les travaux de consolidation, de réparation ou d’entretien qui sont jugés indispensables à la conservation ou à la préservation des sites, quels qu’en soient leurs propriétaires ». Les dispositions de cet article ont préconisé uniquement deux types d’interventions sur le patrimoine bâti : la conservation et la préservation. Ce texte reste restrictif et inopérant dans les centres résidentiels comportant de l’habitat qui est susceptible de connaître des évolutions.

---

15. Luc Le Gras est chargé de mission auprès du délégué général de l’Union sociale pour l’habitat (France).

16. Déclarations faites lors du séminaire d’Alger, sur la gestion immobilière, qui s’est tenu en juin 2008.

*Le décret n° 83-684 du 26 novembre 1983* concerne la prise en charge des constructions insalubres et vétustes dans un tissu urbain existant. Quatre types d'interventions sont fixés qui, au sens de l'article 2, sont : la rénovation, la restructuration, la réhabilitation et la restauration. La rénovation qui implique des transformations du cadre bâti ancien, y est définie comme étant « une opération physique [...] pouvant comporter la destruction d'immeubles vétustes et la reconstruction, sur le même site, d'immeubles de même nature ». Cependant, la référence aux aspects urbain et architectural de l'opération reste incertaine. L'article 5 de ce texte institue un « plan d'intervention urbaine », « pour les agglomérations ou parties d'agglomérations [...] ne réunissant pas les conditions d'hygiène et de salubrité, ainsi que celles dont les constructions sont vétustes ». Ce texte est général et il manque une définition concernant la procédure réglementaire à respecter. Signalons que les interventions sur les tissus urbains existants ont fait l'objet de plus d'une centaine d'études, mais aucune de ces opérations n'a été achevée<sup>17</sup>.

Considérant que la durée de vie d'un bâtiment est estimée en moyenne à environ 50 à 60 ans (cette estimation est différente selon les pays et les normes de construction en vigueur et peut varier, par exemple, entre 35 ans au Japon et 80 ans en Allemagne)<sup>18</sup>, la moitié du parc de logements de la ville d'Oran est déjà qualifié de vieux<sup>19</sup> durant cette période. Ce patrimoine bâti est délaissé, malgré les moyens législatifs dont l'État s'était doté. Il n'a pu concurrencer la construction des logements neufs dans les territoires périphériques des villes, qui répondait aux besoins croissants et urgents de la population.

Pour ce qui concerne *la période après 1990*, plusieurs textes législatifs ont été promulgués.

*La loi n° 90-29 du 1<sup>er</sup> décembre 1990* relative à l'aménagement et l'urbanisme, modifiée et complétée, a pour objet la formation et la transformation du cadre bâti existant. Cette loi constitue le premier texte ayant orienté la constructibilité des terrains au regard de la protection du patrimoine bâti. Elle a, en outre, fixé les règles générales d'aménagement et d'urbanisme. L'article 43 précise : « Les territoires présentant un caractère culturel ou historique marqué [...] sont soumis à des dispositions particulières. » L'article 47 fixe « les obligations [...] notamment en ce qui concerne la construction, la localisation, la desserte, l'implantation des constructions, l'architecture, la sauvegarde et la mise en valeur de l'environnement du patrimoine culturel et historique ». Et l'article 6 précise que « la hauteur des constructions ne doit pas être supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes ». En outre, « lorsqu'un bâtiment doit être édifié en bordure d'une voie, sa hauteur ne dépassera pas la distance comptée horizontalement entre tout point de celui-ci et le point le plus proche de l'alignement opposé » (article 23). Quant à la

17. Toufik GUERROUDJ et Rachid BOUMEDINE, *Guide des PDAU et POS. Les nouveaux instruments d'urbanisme*, Alger : ENAG, 1993, p. 30.

18. Berezowska AZZAG, « Pour une gestion intégrée du recyclage territorial », journée d'étude « La problématique urbaine dans la ville d'Oran », Université de la Technologie d'Oran, 2004.

19. Direction de l'Urbanisme de la wilaya d'Oran, rapport sur les zones d'habitat constituant la ville d'Oran, 2005.

densité maximale admise des constructions, elle est exprimée en termes de rapport entre la surface plancher et la surface de la parcelle (ou coefficient d'occupation des sols), qui doit être égal à un (article 26).

*La loi n° 98-04 du 15 juin 1998*, relative à la protection du patrimoine culturel, exprime une volonté de rénovation du cadre juridique relatif à la protection du patrimoine bâti<sup>20</sup>. Ce texte élargit la définition du patrimoine bâti aux « ensembles urbains » et renforce les régimes de protection du patrimoine bâti par les « secteurs sauvegardés ». « Sont érigés en secteurs sauvegardés, les ensembles immobiliers urbains [...] caractérisés par leur prédominance de zone d'habitat, et qui, par leur homogénéité et leur unité historique et esthétique, présentent un intérêt historique, architectural, [...] de nature à en justifier la protection, la restauration, la réhabilitation et la mise en valeur » (article 41). Ainsi, les principes de « protection » et de « mise en valeur » ont été identifiés comme nécessaires dans la prise en charge des « ensembles urbains historiques ».

*La loi n° 06-06 du 20 février 2006*, portant loi d'orientation de la ville, a pour objet l'élaboration et la mise en œuvre d'une politique de la ville, dans une perspective de « développement durable ». L'article 7 stipule : « La politique de la ville conçue comme un ensemble pluridimensionnel, plurisectoriel et multilatéral vise à réaliser le développement durable et se concrétise à travers plusieurs volets : le volet du développement durable, l'économie urbaine, l'urbain, la culture, le social, la gestion et l'institutionnel. » Selon les dispositions de l'article 9 de cette loi, le volet urbain et culturel a pour objectif la maîtrise de la croissance de la ville, notamment son tissu urbain existant, « assurant la restructuration, la réhabilitation et la modernisation du tissu urbain pour le rendre fonctionnel et la préservation et la valorisation du patrimoine culturel, historique et architectural de la ville ». Ce texte a également institué la « préservation », un type d'intervention sur les tissus urbains existant : « la préservation est une opération selon laquelle le patrimoine matériel de la ville doit être sauvegardé, préservé, protégé et valorisé » (article premier). Par ailleurs, ce texte rénove le mode de classement des villes : « outre leur classement selon la taille de leur population, les villes sont classées selon leurs fonctions et leur rayonnement au niveau local, régional, national et international, particulièrement leur patrimoine historique culturel et architectural » (article 5). Selon la loi n° 01-20 du 12 décembre 2001, relative à l'aménagement et au développement durable du territoire, le classement des villes se faisait uniquement selon la taille de leur population.

Enfin, *la loi n° 08-15 du 20 juillet 2008*, fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement, a pour objet la promotion d'un cadre bâti esthétique. Des mesures coercitives sont instituées vis-à-vis du non-respect des règles d'urbanisme (article premier). Selon l'article 2, il est entendu par esthétique, « l'harmonie des formes et la qualité des façades d'une construction ». En outre l'article 12 édicte : « L'esthétique du cadre bâti est d'intérêt public. À ce titre, il est fait obligation de la préserver et de la promouvoir. Les modalités d'application du présent article sont définies par voie réglementaire. » Le texte d'application de cet

---

20. En comparaison avec l'ordonnance n° 67-281 du 20 décembre 1967.



article tarde à venir. De même, aucune précision sur la finalité architecturale n'est apportée.

Pendant cette période, le procédé de renouvellement du patrimoine bâti vétuste est mieux défini. La loi n° 90-29 a développé des règles de composition urbaine en l'absence totale de règles de composition architecturale pour les constructions nouvelles. La loi n° 98-04 a innové par la création des « secteurs sauvegardés » comme mesure de protection des « centres historiques ». La « durabilité » constitue le lien entre le patrimoine bâti et le procédé de « conservation » institué par cette loi, qui permet sa préservation pour les générations futures, d'où l'inscription de la prise en charge des centres anciens dans une perspective de développement durable.

Par ailleurs, le manque de textes d'application nuit à la bonne mise en œuvre de cette législation. En effet, la promulgation des lois et de leurs textes d'application ne se font pas ensemble. Ainsi, pour la loi n° 98-04, les premiers secteurs sauvegardés n'ont été créés qu'en 2004<sup>21</sup>, après la promulgation des textes d'application les concernant.

### Outils

Plusieurs outils d'intervention sont mis en place, on distingue ainsi : le schéma directeur d'aménagement de l'aire métropolitaine (SDAAM), les instruments et actes d'urbanisme et enfin le plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé (PPSMVSS).

La loi n° 01-20 du 12 décembre 2001 a institué le *schéma directeur d'aménagement de l'aire métropolitaine (SDAAM)*. Il délimite les zones à protéger et fixe les orientations générales de protection du patrimoine bâti (article 52). En outre, il contrôle la qualité architecturale du cadre bâti, dans l'aire urbaine centrale.

À l'échelle urbaine, le *plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU)* et le *plan d'occupation des sols (POS)* sont des instruments instaurés par la loi n° 90-29 et ses décrets d'application n° 91-177 et 178 du 28 mai 1991 modifiés et complétés.

Selon l'article 16 de cette loi, le PDAU « fixe les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire et définit les termes de référence du POS ». Le POS est un instrument d'urbanisme réglementaire, procédant d'une politique de prévention et d'intervention. Dans le respect des orientations du PDAU, « le POS fixe de façon détaillée [...] la forme urbaine [...], détermine les règles concernant l'aspect extérieur des constructions et précise les rues et les sites à rénover et à restaurer » (article 31).

L'article 38 du décret exécutif n° 91-176<sup>22</sup> modifié et complété précise que l'acte d'urbanisme que constitue le « permis de construire » (PC) est la mise en relation d'une initiative individuelle avec la volonté collective d'aménagement : « En conformité avec les orientations du PDAU et du POS, l'instruction du (PC) des constructions nouvelles doit tenir compte de la localisation, l'implantation, la desserte, le volume, l'aspect général des constructions projetées et leur harmonie avec les lieux. » C'est pourquoi ces dispositions ont besoin d'être développées et orientées.

21. Les régions Est et Sud du pays ont été les plus privilégiées.

22. C'est un texte d'application de la même loi. Il fixe les modalités d'instruction et de délivrance du certificat d'urbanisme, du permis de lotir, du certificat de morcellement, de permis de construire, du certificat de conformité et du permis de démolir.

D'un côté, elles permettront la définition du paysage urbain et architectural des rues ; de l'autre, elles limiteront la part de subjectivité des agents habilités à l'instruction des demandes de cet acte d'urbanisme.

Les dispositions de l'article 2 du décret exécutif n° 03-324 du 5 octobre 2003<sup>23</sup> stipulent que, dans le respect des dispositions du PDAU, le *plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé* (PPSMVSS) est un instrument procédant d'une politique de conservation : « Le PPSMVSS fixe, pour les ensembles immobiliers urbains érigés en secteurs sauvegardés, les conditions architecturales selon lesquelles est assurée la conservation des immeubles et du cadre urbain. ». En outre, il « indique les immeubles qui ne doivent pas faire l'objet de démolition ou de modification ». Mais aussi ceux qui font l'objet d'une politique de renouvellement. Le PPSMVSS ne se base donc pas que sur la conservation. L'article 43 de la loi n° 98-04 précise qu'« un plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur tient lieu de POS ». Mais le PPSMVSS ne répond que partiellement aux objectifs du POS.

L'examen du dispositif réglementaire du renouvellement du patrimoine bâti vétuste montre ainsi que les quartiers anciens prennent une importance symbolique. Des démarches ont été définies, afin de préserver cette valeur du patrimoine bâti.

## II. Le rapport des acteurs administratifs et civils avec la réglementation

### II.1. Acteurs administratifs

Les acteurs concernés par l'application des textes relatifs au renouvellement du patrimoine bâti vétuste sont les services de la culture, de l'urbanisme et les communes.

*La direction de la culture* constitue l'acteur principal. Dans le cadre du renouvellement du patrimoine bâti vétuste, relèvent ainsi des services de la culture : l'étude et la proposition de création de secteurs sauvegardés des ensembles immobiliers urbains, l'assistance aux réunions d'approbation des instruments d'urbanisme (PDAU et POS), l'initialisation et l'approbation du PPSMVSS ainsi que la désignation du bureau d'études ou de l'architecte dument qualifié pour l'exécution des travaux relatifs au patrimoine bâti, conformément aux dispositions de l'article 3 du décret exécutif n° 03-322 du 5 octobre 2003<sup>24</sup> portant maîtrise d'œuvre relative aux biens culturels immobiliers protégés. Mais l'insuffisance des moyens humains qualifiés et financiers nuit au bon déroulement des missions qui leur sont attribuées.

De plus, la gestion de ce secteur est centralisée au niveau du ministère de la Culture, ce qui paralyse la prise de décision sur le terrain. À titre d'exemple, la création des secteurs sauvegardés doit être approuvée par le ministère. L'article 42 de la loi n° 98-04 stipule : « Les secteurs sauvegardés sont créés et délimités par décret pris sur rapport conjoint des ministres chargés de la Culture, de l'Intérieur, des Collectivités locales et de l'Environnement, de l'Urbanisme et de l'Architecture. » À Oran, seul le quartier « Sidi Houari », l'ancien centre-ville, a été proposé en secteur sauvegardé, en juin 2011.

---

23. Ce texte est un décret d'application de la loi n° 98-04. Il porte sur les modalités d'établissement du PPSMVSS.

24. Ce texte porte sur la maîtrise d'œuvre relative aux biens culturels immobiliers protégés.

*La direction de l'urbanisme et de la construction* (DUC) est chargée de l'initialisation, du financement et de l'élaboration des instruments d'urbanisme (PDAU et POS) et de l'instruction des actes d'urbanisme. Dans le cadre de la mise en œuvre des PDAU et des POS, cet organisme rencontre des difficultés dans la délivrance des permis de construire couvrant les zones urbaines centrales, compte tenu de l'absence de règles de composition architecturale bien précises et détaillées, intégrées dans les règlements des PDAU et particulièrement des POS. La DUC a été chargée de l'étude et du suivi des travaux de réhabilitation de 600 immeubles à Oran. Faute de moyens humains qualifiés, la DUC a préféré déléguer cette opération à l'office de la promotion et de la gestion immobilière (OPGI)<sup>25</sup>.

La DUC comprend des inspecteurs d'urbanisme qui sont habilités à intervenir en cas de constat d'infractions à la réglementation en matière d'aménagement et d'urbanisme, conformément aux dispositions de l'article 76 bis de la loi n° 90-29 susvisée et de l'article 2 du décret exécutif n° 06-55 du 30 janvier 2006<sup>26</sup>. Ce texte dispose que, suite au constat de travaux entrepris non conformes aux prescriptions du permis de construire délivré, les inspecteurs d'urbanisme procèdent à l'établissement d'un procès-verbal qu'ils transmettent au président de la commune concernée, au wali et enfin au procureur de la République, pour veiller à sa mise en œuvre. Dans la réalité, les infractions à la réglementation sont nombreuses, mais peu d'entre elles sont suivies de démolitions.

*Les communes* sont dotées d'un « Code communal ». Conformément aux dispositions de ce code, la commune est responsable de la préservation, de la protection et de la sauvegarde esthétique et architecturale du patrimoine bâti. Elle a la charge de l'initialisation et de l'approbation des instruments d'urbanisme, PDAU et POS (voir les articles 24 et 34 de la loi n° 90-29). La commune a cédé cette tâche à la DUC, faute de moyens financiers et d'encadrement technique nécessaires à cet effet. L'État, par le biais du ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme supporte l'intégrité des frais d'établissement des documents d'urbanisme, dont la charge incombe aux communes. Le P/APC possède le droit de contrôle et de vérification des constructions en cours (article 73 du même texte).

L'article 5 du décret législatif n° 94-07 du 18 mai 1994 relatif aux conditions de la production architecturale stipule que « les collectivités locales dont les territoires renferment des particularités architecturales sont tenues d'établir des cahiers de prescriptions particulières » et l'article 6 du même texte dispose que « les collectivités locales et les administrations chargées de l'urbanisme sont tenues de promouvoir par tout moyen approprié une production architecturale conforme aux caractéristiques de ces territoires ».

---

25. L'OPGI dispose d'une certaine expérience dans la réhabilitation des immeubles. Avant 1995, l'OPGI réalisa, sur son fond propre, les études et la réalisation de vingt-trois immeubles délabrés vides, situés principalement au niveau des quartiers de Sidi El Houari et El Derb. Puis, à partir de 1995, cet office s'est vu confier par le Chef du Gouvernement une opération concernant quarante autres immeubles. À ce jour, trente-trois ont été pris en charge. Actuellement, au vu du nombre important d'immeubles à réhabiliter, l'office a fait appel à des spécialistes Italiens et Espagnols. Ils ont pour autre mission de former des artisans Algériens, spécialistes dans la restauration.

26. Ce texte fixe les conditions et les modalités de désignation des agents habilités à rechercher et à constater les infractions à la législation et à la réglementation en matière d'aménagement et d'urbanisme ainsi que les procédures de contrôle.

téristiques locales ». Concrètement, cette préconisation est restée lettre morte, car associée aux réunions de présentation des études, tenues au siège de la DUC, la commune reste passive et n'intervient que pour revendiquer de nouvelles zones d'extension de son périmètre urbanisable, sans se soucier du tissu urbain existant.

*Le comité d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement bâti* est composé de représentants de l'État, des collectivités locales et d'associations et a pour mission, conformément aux dispositions de l'article 38 du décret législatif n° 94-07 du 18 mai 1994<sup>27</sup> modifié et complété, « la collaboration avec les services des ministères de la Culture et des Collectivités locales à l'établissement des cahiers de prescriptions particulières pour la prévention du patrimoine architectural, l'information et la sensibilisation des promoteurs, des concepteurs et du public, la promotion des caractéristiques architecturales locales », ainsi que la participation aux réunions pluridisciplinaires d'approbation des PDAU et des POS. À ce jour, seules des études d'aménagement de boulevards localisés en zone périurbaine ont fait l'objet de présentation devant ce comité. Les réunions du comité ont lieu au siège de la wilaya, sous la présidence de son secrétaire général, mais toute la responsabilité administrative et technique incombe à la DUC, qui a la charge d'initier et de financer ces études. Largement affecté par la dimension financière, ce système d'acteurs publics se caractérise par un manque de cohérence dans l'intervention et la coordination.

## II.2. Les acteurs civils

La politique de l'État, dans le cadre du renouvellement du patrimoine bâti, a été élargie aux acteurs civils, avec la promulgation de la loi n° 90-29 susvisée.

*Les associations du patrimoine* peuvent largement intervenir dans les opérations de renouvellement du patrimoine vétuste. Selon l'article 74 de la loi n° 90-29, elles disposent d'une compétence leur permettant d'agir face aux préjudices occasionnés sur le patrimoine. Ainsi, « toute association [...] peut se porter partie civile en ce qui concerne les infractions aux dispositions de la législation en vigueur ». L'article 11 de la loi n° 06-06 porte sur « la réaffirmation de la participation du mouvement associatif et du citoyen dans la gestion de la ville ». Dans le cadre de l'élaboration de l'outil « POS », l'avis du mouvement associatif est tout aussi important que celui des administrations. Ainsi, l'article 7 du décret exécutif n° 91-178 susvisé énonce : « Le P/APC fait connaître par écrit, [...] aux présidents des associations locales, la décision prescrivant l'établissement du plan d'occupation des sols. » En outre, ces associations « disposent de quinze jours à compter de la réception de la lettre pour faire connaître s'ils veulent être associés à l'élaboration du POS ». Enfin, l'article 9 précise que « le projet de POS [...] est notifié aux administrations [...] et] aux associations, qui disposent de soixante jours pour émettre leurs avis ou observations ».

Sur le terrain, notamment à Oran, deux associations agissent dans le cadre de la protection et la valorisation du patrimoine bâti : « Santé Sidi El Houari » et « Bel Horizon ».

---

27. Ce texte est relatif aux conditions de la production architecturale.

*L'association « Santé Sidi El Houari »* a été mise en place en 1991, avec pour objectif principal la réhabilitation du site historique des « Bains turcs » et du vieil hôpital localisés dans le quartier de Sidi El Houari. En 2003, cette association créa l'« école-chantier » dans l'enceinte du vieil hôpital, dont les spécialités sont : la maçonnerie traditionnelle, la taille de pierre, la forge et la ferronnerie ainsi que la menuiserie et la charpente, formant dix promotions totalisant plus de 300 jeunes stagiaires qui ont acquis un métier à même de leur permettre la création de leur propre micro-entreprise. Actuellement, en coopération avec des experts de l'ONG bordelaise « Compagnons bâtisseurs », « Santé Sidi El Houari » tente d'impliquer les occupants des maisons classées « vieux bâtis » dans la mission de protection du patrimoine architectural et historique du quartier de Sidi El Houari, selon le concept d'« auto réhabilitation », en vue de l'amélioration de leurs conditions de vie, leur fixation dans leur quartier de naissance et par conséquence la sauvegarde de la mémoire du quartier.

*L'association « Bel Horizon »*, dès sa création en octobre 2001, eu pour objectif principal la restauration du fort de Santa-Cruz. À ce jour, l'association a publié cinq ouvrages<sup>28</sup>. À travers eux, « Bel Horizon » fait « découvrir l'histoire d'Oran », donne de « la visibilité au patrimoine bâti » ignoré par les citoyens et, enfin, réaffirme l'objectif de « poursuite de l'œuvre de restauration et de sauvegarde du patrimoine » entamé dès sa naissance. Elle a créé la première école de formation des guides de monuments historiques à Oran et le fonds documentaire pour la ville. Depuis l'année 2004, l'association organise la « traditionnelle balade patrimoniale du 1<sup>er</sup> mai », qui a regroupé 350 personnes en 2006, 2 000 en 2008 et plus de 20 000 en 2011. Elle envisage de la proclamer « journée sans voiture », vu l'affluence de plus en plus importante de personnes pour cette balade.

*Les citoyens* disposent dans la cadre de l'enquête publique des PDAU et des POS d'un registre de doléances sur les projets d'aménagement arrêtés. En réalité, les quelques réserves émises émanent des propriétaires de terrains, quand les aménagements prévus ne leur conviennent pas. Les citoyens, selon des entretiens semi-directifs, ne se sentent presque pas du tout concernés par la conservation du patrimoine bâti. Seul le patrimoine arabo-musulman les interpelle, ce qui affecte la conservation du patrimoine bâti colonial, où même les parties communes des immeubles sont négligées.

Les travaux des différents ateliers mis en place lors du séminaire international d'Alger, organisé par le ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, portant sur la gestion immobilière, ont abouti à la formulation d'une série de recommandations dont : la sensibilisation des usagers du patrimoine bâti, en vue de leur implication dans la gestion de leurs immeubles et le lancement d'actions de formation d'administrateurs.

*Les universitaires* contribuent aux actions de renouvellement du patrimoine vé-tuste, notamment à travers leur intégration dans les champs d'investigation de la recherche universitaire. Une analyse critique des mémoires universitaires a montré que la problématique des anciens « cœurs » de la ville jouit d'une place considé-

28. *Oran, face à sa mémoire* (2001), *Oran, études de géographie et d'histoire urbaines* (2003), *Oran, la mémoire* (2004), *Guide Bel Horizon du patrimoine historique et naturel oranais* (2007) et enfin *Oran, une ville de fortifications* (2013).

nable, mais reste sans effet, par manque de coordination avec les acteurs locaux. De même, des cours relatifs à la protection et au renouvellement du patrimoine vétuste sont dispensés en master.

L'examen du système des acteurs a montré qu'aussi bien les acteurs administratifs que civils disposent de divers moyens réglementaires pour assurer un renouvellement du patrimoine bâti vétuste cohérent. Cependant, concrètement, les actions de beaucoup d'entre eux restent limitées, par manque de moyens financiers, mais aussi par incompréhension de l'utilité du patrimoine bâti.

### III. Contraintes liées à la mise en œuvre de la réglementation concernant le renouvellement du patrimoine bâti vétuste

L'opérationnalité des instruments d'urbanisme réglementaires PDAU et POS<sup>29</sup> vient de leurs règlements qui sont « opposables au tiers »<sup>30</sup>. Ils n'obligent pas à construire mais, si l'on veut construire, ils imposent de le faire dans certaines formes et sous certaines conditions<sup>31</sup>. C'est ainsi que le règlement de ces instruments contribue à façonner l'image des territoires urbains qu'ils couvrent. En fait, la contrainte majeure qui se heurte à la mise en œuvre de ces instruments est d'ordre juridique. Les conséquences de la loi n° 81-01 du 7 février 1981 ont été, d'une part, dramatiques<sup>32</sup> pour la conservation des immeubles collectifs<sup>33</sup>. D'autre part, la copropriété a constitué un obstacle dans la mise en œuvre des orientations des études de POS, préconisant le renouvellement d'immeubles en état de vétusté avancée, localisés dans la zone centrale de la ville. Ces POS sont restés au stade de l'étude, faute de dispositif réglementaire d'« intervention »<sup>34</sup> et d'incitation au renouvellement. Dans la zone centrale, le taux de couverture en études de POS est faible. Néanmoins, la nouvelle politique<sup>35</sup> de l'activité immobilière, née à partir de 1991, a permis à l'État de céder à l'amiable des immeubles bâtis ou non bâtis à des promoteurs privés, destinés à être utilisés pour la réalisation d'opérations de construction. Le décret législatif n° 93-03 du 1<sup>er</sup> mars 1993 a même concerné les actions concourant à la rénovation de biens immobiliers. Ce texte a été à l'origine de l'émergence des tentatives de renouvellement du patrimoine bâti vétuste observées actuellement sur les artères principales du centre-ville.

---

29. Le POS se traduit par un règlement accompagné de documents graphiques de référence. Quant au PDAU, il compte, en plus des documents du POS, un rapport d'orientation.

30. « Opposable au tiers » signifie que toute personne, physique ou morale, publique ou privée, y compris celles qui les ont approuvés, doivent s'y soumettre.

31. Il s'agit notamment des règles de composition urbaine et architecturale.

32. OFFICE DE PROMOTION ET DE GESTION IMMOBILIÈRE (OPGI), *Le cadre bâti ancien à Oran*, Oran, 2005, p. 17.

33. La ville d'Oran comptait un parc immobilier de 103 000 logements collectifs, dont 50 % ont été touchés par cette loi.

34. Une seule possibilité d'intervention est précisée par les dispositions de l'article 75 du décret exécutif n° 91-176 : « le P/APC prescrit la démolition des bâtiments menaçant ruine ou le cas échéant leur réparation par mesure de sûreté ». Dans le cas de non-exécution des travaux de réparation, « le propriétaire en cause fait abandon à la commune de l'immeuble menaçant ruine, et est dispensé de l'exécution des dits travaux ».

35. Selon les dispositions du décret exécutif n° 91-454 du 23 novembre 1991, fixant les conditions et modalités d'administration et de gestion des biens du domaine privé et du domaine public de l'État.

En outre, quel que soit le type du territoire qu'il couvre, tissu urbain central ou zone d'extension, le règlement du POS, imposé par le ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, est standard et global. Il ne permet pas de mettre en valeur les richesses contenues dans les zones centrales. Son amélioration devient actuellement incontournable. Il doit prendre en considération les spécificités urbaines et architecturales du tissu ancien de la ville.

Par ailleurs, en l'absence de règles de composition urbaine et architecturale bien précises, on s'interroge sur les conditions dans lesquelles se fait l'application des dispositions de ces articles. D'une part, l'article 55 de la loi n° 90-29 précise que le projet de « permis de construire » se réfère aux règles urbaines et architecturales locales : « Les projets de construction soumis à permis de construire [...] renseignent sur l'implantation des ouvrages, leur organisation, leur volumétrie, l'expression des façades ainsi que le choix des matériaux et des couleurs qui mettent en relief les spécificités locales et civilisationnelles de la société. » D'autre part, l'article 27 du décret exécutif n° 91-175 du 28 mai 1991 énonce que ces règles de composition urbaine et architecturale doivent assurer l'harmonie avec les lieux : « Si par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, les bâtiments à édifier sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants [...], le permis peut être refusé, ou accordé sous réserve des prescriptions spéciales [...]. Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. » Et enfin, l'article 76 de la même loi modifiée précise que la conformité des travaux de construction avec les règles arrêtées lors de l'instruction du permis de construire est primordiale : « Il est interdit d'entreprendre des travaux de construction sans permis de construire ou de les réaliser au mépris des plans graphiques ayant servi à l'obtention du permis de construire. »

Étant donné l'impact important des opérations de renouvellement du patrimoine bâti vétuste sur le paysage urbain et architectural des rues, on ne peut se contenter d'annoncer d'affirmations de bonnes intentions, il faut les traduire par une volonté d'application et la prise d'initiatives pratiques, afin d'aboutir à des résultats palpables. À titre d'exemple, les services techniques de la mairie de Bordeaux ont jugé indispensable d'effectuer un inventaire des caractéristiques urbaines et architecturales du centre-ville, qui devait répondre à l'objectif d'établir, dans l'instrument d'urbanisme opérationnel qu'est le plan local d'urbanisme (PLU), un règlement adapté à la protection du patrimoine urbain et architectural de la ville, et constituer, en outre, des références pour les interventions contemporaines.

En Algérie, le dispositif de renouvellement du patrimoine vétuste ne prend pas en compte la pluralité des situations. Par conséquent, il est inadapté aux réalités locales.

#### IV. Exemples de procédés de renouvellement du patrimoine bâti dans le monde

Il est utile de se renseigner sur la manière dont le renouvellement du patrimoine bâti vétuste est pratiqué, dans d'autres pays du monde, afin de se positionner par rapport aux expériences de pays divers. Pour les cas abordés brièvement ici, l'accent est mis sur le procédé de prise en charge du patrimoine bâti employé par les États ainsi que sur l'implication de la société civile dans ce procédé.

En France, à partir de 1958, on adopta la stratégie de la « table-rase »<sup>36</sup>. La question de la reconstruction des villes sinistrées et la recherche d'un compromis entre « tradition » et « modernisme » n'ont été traitées que dans le cadre de débats. Ce n'est que par la loi Malraux du 4 août 1962 que la valeur architecturale et urbaine des quartiers anciens a été retenue. Un « secteur sauvegardé » a été institué. Cet outil permet de protéger un secteur urbain caractéristique « lorsqu'il présente un caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration ou la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles bâtis ». Au sein de ce secteur s'applique un PSMVSS, qui se substitue au « plan local d'urbanisme ». Il précise, parcelle par parcelle, les mesures concernant chacun des immeubles (conservation, démolition, reconstruction...), ainsi que les règles juridiques destinées à protéger le patrimoine architectural existant sans pour autant interdire toute édification de bâtiments nouveaux, ni empêcher les expressions d'architecture moderne. Dans le « secteur sauvegardé », les vieux quartiers conservent leur vocation résidentielle, la zone commerçante étant constituée à sa périphérie.

En Grande-Bretagne, les opérations de rénovation<sup>37</sup> des quartiers anciens ont marqué un recul, sous la pression de l'opinion publique et des professionnels. En 1974, la législation sur l'urbanisme institue les « zones d'actions sur l'habitat (*housing actions areas*) », qui sont exposées pour avis aux résidents et aux groupes intéressés, en conformité avec la loi qui l'impose. Aussi les secteurs présentant un intérêt particulier sur le plan architectural et historique, sont à préserver ou à améliorer et peuvent être déclarés « secteurs sauvegardés (*conservation area*) ». D'après une circulaire de 1975, portant sur la stratégie du renouvellement en milieu urbain – le « *gradual renewal* » –, il doit se faire, dans ces secteurs, dans la conception Anglaise, et de manière « progressive et continue », par petites étapes et petits morceaux. Il est à noter que, particulièrement dans ce pays, l'initiative privée, individuelle et associative est à l'origine du mouvement de la protection du patrimoine architectural.

En Italie, dans les années 1950, la protection des centres anciens contre les opérations de rénovation devient une préoccupation nationale. Des intellectuels et des urbanistes défendent le processus de la sauvegarde de tout le patrimoine urbain, « du type de la ville » et du « type d'immeubles ». À cet égard, la formation des architectes est orientée vers la connaissance des architectures anciennes. Chaque grande école d'architecture (à Turin, Milan, Florence, Rome...) dispense un enseignement spécialisé technique et historique orienté vers les immeubles anciens. Toutefois, les opérations de rénovation effectuées dans les centres anciens ont entraîné un changement de la fonction résidentielle, en activités commerciales et professionnelles.

Aux États-Unis, dès le début du xx<sup>e</sup> siècle, les zones centrales des villes sont transformées en quartiers d'affaires dominés par les tours et les gratte-ciels. À partir des années 1970, on proteste contre les opérations de rénovation urbaine destruc-

---

36. C'est dans les années 1970 que la démolition des quartiers des centres-villes est arrêtée et qu'un courant en faveur de leur réhabilitation est amorcé.

37. Opération qui consiste en une intervention profonde sur le tissu urbain existant, comportant la destruction d'immeubles vétustes et la reconstruction sur les mêmes sites d'immeubles nouveaux.



trices, au profit d'un mouvement de réhabilitation des bâtiments anciens. Depuis le milieu des années 1990, un programme de rénovation appelé Hope VI, « *Housing Opportunities for People Everywhere* »<sup>38</sup>, est engagé. Il contribue à réduire le nombre d'immeubles de très mauvaise qualité et notamment à regrouper des terrains devant recevoir de nouvelles constructions pour les investisseurs. Les interventions sur les tissus centraux visent le renforcement de l'action commerciale, garant de l'amélioration de la situation économique et financière des villes.

À Cuba, face à la dégradation des logements dans les vieux centres urbains, depuis 1984, des opérations de rénovation et de réhabilitation<sup>39</sup> des vieux immeubles sont menées. La redynamisation de ces centres consiste à recréer des espaces commerciaux avec des rues piétonnes. En effet, les instances publiques se sont aperçues que la rénovation des quartiers anciens coûte moins cher que la construction neuve dans les zones nouvelles d'urbanisation, compte tenu des équipements d'accompagnement à réaliser.

Au Maroc, le souci de la protection des tissus urbains anciens date de l'époque coloniale et est lié au développement de l'économie touristique. Le titre sixième du *dahir* du 21 juillet 1945, relatif à la conservation des monuments historiques et des sites, édicte « la protection des villes anciennes et des architectures régionales ». Après l'indépendance, la constante dégradation que subit le paysage urbain et patrimonial sur le plan du cadre bâti, des spécificités architecturales, des techniques et matériaux de construction a incité le Maroc à renforcer son dispositif législatif notamment par la loi n° 90-12, relative à l'urbanisme, promulguée par le *dahir* n° 1-92-31 du 17 juin 1992 et à mettre au point une stratégie nationale de la préservation des médinas. L'ouverture du champ d'intervention s'est également renforcée avec l'implication de nouveaux acteurs : sociétés immobilières privées, agences de réhabilitation, associations et acteurs œuvrant dans le secteur du tourisme et de l'artisanat. À titre d'exemple, l'Agence pour la dédensification et la réhabilitation de la médina de Fès (Ader-Fès) compte de nombreuses réalisations à son actif. La Casamémoire, créée en 1995, initiatrice de l'Université populaire du patrimoine, est une association à but non lucratif de sauvegarde du patrimoine architectural du xx<sup>e</sup> siècle au Maroc, dont les principaux objectifs sont de sensibiliser l'opinion publique, de valoriser les actions de restauration ou de réhabilitation et de participer à des travaux de recherche avec des laboratoires nationaux et internationaux. Dans les villes historiques du Maroc, l'intérêt de sauver des pans entiers de quartiers est manifeste. Des bénévoles, artistes-peintres, étudiants ou simplement des passionnés du patrimoine participent à sa sauvegarde, exception faite de quelques villes comme Marrakech, où des transformations échappent pratiquement à tout contrôle.

En Tunisie, la grande richesse patrimoniale du pays contribue largement à la promotion du tourisme. Courant des années 1980, l'État a initié, avec la collaboration financière et l'assistance technique de la banque mondiale, les « projets de

38. Thomas KIRSZBAUM, *Rénovation urbaine. Les leçons américaines*, Paris : PUF, 2009.

39. La réhabilitation est une opération qui consiste en la modification d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles ou d'équipements en vue de leur donner les commodités essentielles.

développement urbains »<sup>40</sup>, puis, courant des années 1990, les « programmes nationaux de réhabilitation des quartiers populaires »<sup>41</sup>. Ces projets sont conçus comme des « interventions intégrées » à plusieurs composantes dont la réalisation d'immeubles nouveaux. De plus, la loi n° 94-35 du 24 février 1994 relative au Code du patrimoine archéologique, historique et des arts traditionnels a instauré le « secteur sauvegardé ». Les associations de sauvegarde du patrimoine bâti sont nombreuses en Tunisie. L'expérience de l'association de Mégrine pour l'innovation et la sauvegarde (AMIS), dans une banlieue de Tunis, mérite d'être signalée car ses actions vont rapidement dépasser le cadre des monuments historiques pour déboucher sur des propositions d'intervention intégrée et sur une politique de sauvegarde durable comprenant même les tissus récents hérités de la colonisation et considérés désormais comme faisant partie intégrante du patrimoine bâti.

Cet examen des pratiques nationales fait apparaître la portée que revêt actuellement la question du renouvellement des tissus urbains anciens, tant pour les États que pour les acteurs civils. Si la France, la Grande-Bretagne et l'Italie disposent aujourd'hui de patrimoines bâtis riches, c'est en grande partie grâce à leurs mouvements associatifs. Ils ont été les initiateurs de la protection de ces patrimoines et les États ont, par la suite, mis en place les moyens règlementaires nécessaires. À la différence des pays d'Europe, aux États-Unis et à Cuba les quartiers anciens prennent moins d'importance symbolique.

Les pratiques de renouvellement du patrimoine bâti vétuste sont différentes selon les États. Pour certains, elles consistent en un changement des fonctions du tissu urbain ancien, au cours du temps, en vue de son adaptation aux nouveaux modes de vie. La fonction résidentielle est alors largement sauvegardée et le patrimoine bâti est « conservé » et « modernisé ». L'objectif est de renforcer l'attractivité de ces tissus, comme facteur de « développement durable » ; c'est le cas en Europe. Pour d'autres États, la « redynamisation urbaine » privilégie la rentabilité et l'investissement, à l'image des États-Unis. Dans de nombreux cas, le « secteur sauvegardé » est adopté comme outil de renouvellement du patrimoine bâti. Celui-ci permet à la fois l'évolution du tissu urbain existant et l'intégration favorable des nouveaux projets architecturaux avec l'existant.

## V. Application de la réglementation au renouvellement du patrimoine bâti vétuste dans le centre-ville d'Oran

### V.1. Présentation du centre-ville d'Oran

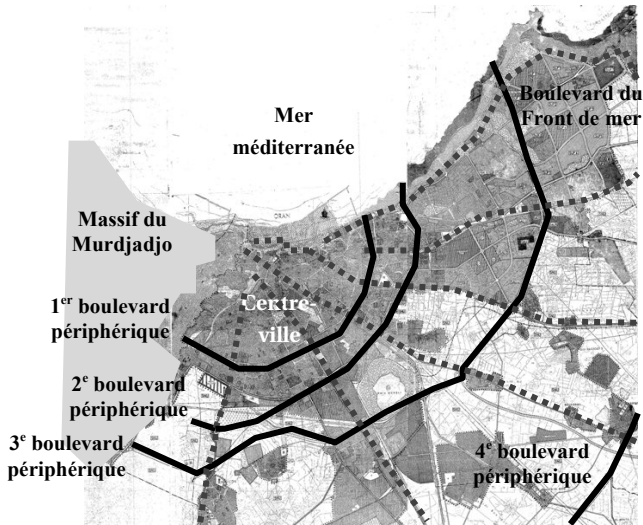
La ville d'Oran est une métropole régionale. C'est aussi la deuxième ville du pays. Elle est la plus européenne des villes Algériennes et a été conçue et évolue partiellement, à quelques nuances près, selon le modèle d'une ville française du XIX<sup>e</sup> siècle.

---

40. Ces projets ont couvert 37 quartiers (les grands quartiers historiques des années 1940 et 1950, puis les quartiers récents des villes moyennes de l'intérieur), entre les années 1982 et 1994.

41. Ces projets ont couvert 459 quartiers, entre les années 1992 et 2001.

### Situation du centre dans le territoire de la ville d'Oran



Le centre-ville ancien est inséré dans la structure semi radio-concentrique de la ville, limité à l'Ouest par le massif du Murdjadjo, au Nord par la mer méditerranée et à l'Est et au Sud par le troisième boulevard périphérique (actuellement urbain). Il comprend les grands équipements publics d'intérêt régional, les affaires, les banques et les services économiques. La régularité de construction du centre-ville, l'alignement des constructions le long des rues, le respect de l'implantation et du même gabarit le long des axes, le jeu des références stylistiques (tantôt exceptionnelles, tantôt néo-classiques avec des traitements d'angle différenciés et particuliers...) produisent un paysage d'une grande unité urbaine et architecturale.

Aujourd'hui, le centre-ville vieillit<sup>42</sup> mal et nécessite des interventions de renouvellement de son bâti vétuste. Quelques tentatives de renouvellement sont enregistrées sur les axes principaux du centre-ville. Elles sont ponctuelles et initiées essentiellement par des privés<sup>43</sup>. Leur nombre est relativement limité par rapport aux immeubles vétustes et consistent principalement en la réalisation d'équipements d'investissement (des hôtels, des centres commerciaux...).

Ces constructions ont revalorisé le tissu urbain central et lui ont donné une meilleure attractivité, par l'apport de fonctions et de services nouveaux. Néanmoins, elles ont eu un impact préjudiciable par rapport aux formes urbaines et architecturales héritées. En effet, des ruptures sont enregistrées au niveau de l'implantation, la hau-

42. En 1997, 528 immeubles menaçaient ruine (direction de l'Urbanisme et de la Construction), alors qu'en 2005, selon des statistiques établies par l'OPGI, on en a enregistré 1990. En un intervalle de sept ans, le nombre de ces immeubles s'est multiplié par quatre et ce chiffre ne cesse d'augmenter.

43. Un sondage réalisé en 1998 a permis de confirmer la raréfaction des terrains domaniaux dans les zones urbaines et périurbaines à Oran. 91 % des terrains urbanisables sont privés.

teur, la densité et l'aspect architectural. Ces nouvelles constructions ne constituent donc pas un ensemble homogène avec le patrimoine bâti hérité.

## V.2. Relations entre ces tentatives de renouvellement du patrimoine bâti vétuste et le dispositif réglementaire

Contrairement aux prescriptions du dispositif réglementaire relatif au renouvellement du patrimoine bâti vétuste qui défendent la valeur « symbolique » de ce patrimoine, concrètement, c'est plutôt la qualité « économique » qui est mise en avant. L'attractivité du centre-ville génère des rentes de localisation importantes pour les opérations de densification des enclaves, récupérées après démolition du patrimoine bâti vétuste. Néanmoins, les nouvelles constructions ne témoignent pas d'une « compétence d'édifier »<sup>44</sup>, cette qualité d'articulation du cadre bâti se fondant sur la solidarisation des éléments construits entre eux et avec leur contexte. Un « manque de cohérence » est constaté dans le rapport entre les valeurs du patrimoine urbain et architectural hérité et les qualités des constructions récentes érigées dans le tissu urbain central d'Oran. Il est lié à l'absence de règles de composition urbaine et architecturale bien précises.

Les conclusions de l'examen du dispositif réglementaire et la prise en compte des expériences étrangères permettent d'engager actuellement une réflexion pour la mise à niveau de ce dispositif. Par ailleurs, très peu d'actions de renouvellement du patrimoine bâti vétuste sont aujourd'hui menées en Algérie, comparé au taux de vétusté de l'habitat.

## Conclusion

L'État a mis en place une stratégie globale de renouvellement du patrimoine bâti vétuste. Afin d'améliorer l'état actuel des choses, il serait utile de mettre en cohérence les outils de renouvellement du patrimoine. Le PDAU doit délimiter les zones à POS nécessitant la création de secteurs sauvegardés. Le POS doit déterminer les vocations, préciser les règles urbaines et architecturales nécessaires pour l'instruction des permis de construire dans ces zones. Il doit permettre l'évolution de ces tissus, dans le respect des formes existantes, en vue de conserver la cohérence des paysages urbain et architectural des rues. Pour ce faire, un inventaire des caractéristiques urbaines et architecturales des centres historiques doit être élaboré. Il servira de base et de référence pour les actions futures de renouvellement, et sera inclus dans les règlements des outils en vigueur. Le PPSMVSS doit intégrer les autres types d'intervention sur les tissus urbains existants. La gestion des outils doit être locale, afin de mieux répondre aux objectifs visés. Les infractions aux valeurs du patrimoine doivent être sévèrement sanctionnées.

Les responsabilités du système d'acteurs définies par les textes en vigueur ne sont pas appliquées rigoureusement. L'étude du fonctionnement du système administratif montre que le monopole du renouvellement du patrimoine bâti vétuste est entre les mains de deux types d'acteurs, les actions de l'État étant relayées de

---

44. Françoise CHOAY, *L'allégorie du patrimoine*, Paris : Seuil, 2007, p. 184.

plus en plus par la société civile. La complémentarité des compétences des acteurs doit être promue à différentes échelles, ceci afin de parvenir à œuvrer collectivement de façon cohérente.

#### ■ L'auteur

Architecte, Fatima Mazouz est chargée de cours au département d'Architecture de l'Université des Sciences et de la Technologie d'Oran [USTO], après avoir exercé à la direction de l'Urbanisme d'Oran, en tant que responsable du suivi des études et de mise en œuvre des instruments d'urbanisme « PDAU et POS », puis en qualité de consultante auprès du Centre d'Études et de Réalisations en Urbanisme « URBOR-ORAN ». Ses thèmes de recherche portent sur le patrimoine urbain et architectural hérité et les modalités de son évolution et de sa préservation en Algérie.

# Sommaire

---

## Dossier

### Des usages politiques de la forme procès

coordonné par Vanessa Codaccioni, Deborah Puccio-Den et Violaine Roussel

---

Vanessa Codaccioni, Deborah Puccio-Den, Violaine Roussel	<i>Les « bonnes formes » du procès à l'épreuve des mobilisations politiques. Présentation du dossier</i>
Vanessa Codaccioni	<i>Justice populaire et mimétisme judiciaire. Les maoïstes dans et hors la Cour de sûreté de l'État</i>
Deborah Puccio-Den	<i>Tribunaux criminels et fictions de justice. La « commission » de la mafia sicilienne</i>
Laure Blévis	<i>Un procès colonial en métropole ? Réflexions sur la forme « procès » et ses effets en situation coloniale</i>
Liliane Umubyeyi	<i>Parler au nom des victimes de l'apartheid ? Les enjeux de la représentation professionnalisée dans le procès</i>
Janine Barbot, Nicolas Dodier	<i>Face à l'extension des indemnisations non judiciaires. Le cas des victimes d'un drame de santé publique</i>

---

## Question en débat

### Quand Internet interfère dans la création du droit

---

Renaud Berthou	<i>2013-2015 : la France « BOFiPe » !</i>
----------------	---

---

## Études

Laurent Willemez	<i>Un champ mis à l'épreuve. Structure et propriétés du champ juridique dans la France contemporaine</i>
Fatima Mazouz	<i>Le renouvellement du patrimoine bâti vétuste en Algérie. Le cas du centre-ville d'Oran</i>
Margarida Garcia	<i>Le concept de « droits de la personne » et son observation théorique et empirique</i>

---

## À propos

Étienne Le Roy	<i>Les appropriations de terres à grande échelle et les politiques foncières au regard de la mondialisation d'un droit en crise</i>
Hugues Rabault	<i>La réalité comme artefact : le constructivisme sociologique de Niklas Luhmann</i>

---

---

Prix : 56 €

ISBN 978-2-275-02891-0



9 782275 028910

RESEAU EUROPEEN  
DE COMMUNICATION  
ENTRE REVUES D'ÉTUDES  
SUR LE JURIDIQUE



HERMES