



Projet du siège de la Caisse Nationale du Logement, Architecte en chef : M. Ben Saad HANAFIA



Crédits illustrations : Hanafia Ben Saad

Le nouveau quartier consacré au haut tertiaire et aux affaires dit " du Mercure ", vaste quadrilatère compris entre les grands ensembles de Bab Ezzouar et la commune de Dar El-Beïda, va accueillir le siège de la Caisse Nationale du Logement (C.N.L), une structure sous tutelle du Ministère de l'Habitat.

Le projet comporte deux échelles programmatiques : la direction générale et le siège de la direction régionale.

La qualité exceptionnelle d'accessibilité du site, due à la proximité immédiate de l'aéroport international ainsi que des grands axes de communications, donne au quartier un potentiel de développement considérable. Malgré la dimension monofonctionnelle du site destiné à accueillir des entreprises et des administrations, les pouvoirs publics veulent faire de la plateforme une vitrine nationale et internationale du pays et de sa capitale, un moyen d'exposer la nouvelle architecture et une interface qui brancherait la métropole à l'économie de marché mondialisé. L'édifice est conçu de telle manière que l'on ne peut l'appréhender d'un unique point de vue, la

forme éclatée et la complexité planimétrique sont la conséquence du fractionnement du programme intimement lié aux prescriptions du cahier de charges. Tout ceci rend compte de la volonté d'insuffler de l'urbanité dans un site qui en est encore complètement dénué. Les différents volumes communiquent par l'entremise de passerelles et de plateformes qui simulent la " ville " avec ses rues et ses îlots. La tour, siège de la direction générale, est un volume façonné par de multiples opérations d'addition et de soustraction qui, selon les dires des concepteurs, viennent enrichir l'offre architecturale du site qui viendrait contraster avec la forme cubique austère du bâtiment de l'hôtel Mercure.

N. Kheddouci



Entretien avec M. Ben Saad HANAFIA

Réalisé par A. Amrouche



Comment s'est déroulé le concours ? Quel a été le contenu du cahier de charges ?

Le concours a été lancé par la Caisse Nationale du Logement (CNL) qui dépend du Ministère de l'Habitat ; nous étions

confrontés à un cahier des charges d'une grande rigueur et d'une grande minutie, le volet programmatique a été si bien maîtrisé que les conditions de réponse au concours ont été favorables. La clarté du concours a permis aux architectes de s'exprimer, d'être créatifs et de faire une proposition dans la ligne tracée par le cahier de charges, ayant pour objectif principal la valorisation de la plateforme d'équipements (haut tertiaire) de la zone du Mercure délimitée par les communes de Bab Ezzouar et de Dar-el-Beïda.

Le concours exigeait une participation de bureaux d'étude nationaux et internationaux pour créer un climat concurrentiel, d'un autre côté la réussite du concours est relative à l'excellence de la composante du jury le quel s'est comporté avec un grand professionnalisme et un esprit de responsabilité inédit. Le jury a réuni un panel hétéroclite doué d'une grande expérience en matière de gestion et d'expertise des grands projets. Deux mois ont été nécessaires pour l'attribution du

concours qui était un bel exemple de maturation des concepts et des réponses concrètes pour répliquer aux données du cahier de charges et aux questions fort pertinentes du jury.

Il y a eu deux étapes, au fait ...

Oui, effectivement, en un premier temps il y a eu la remise des documents en réponse au cahier de charges : sous forme d'affichages, interviews, explications à l'issue de laquelle cinq équipes ont été désignées. Dans un second temps, nous avons été mis à l'épreuve d'un questionnaire rigoureux qui a brossé un large éventail de problématiques: des aspects urbanistiques jusqu'au détail de réalisation.

Quelles ont été les critiques portées sur votre proposition ?

Des questions très pointues liées aux systèmes de façades vitrées ont été posées par des architectes qui composaient, en partie, le jury. J'ai pris en compte les

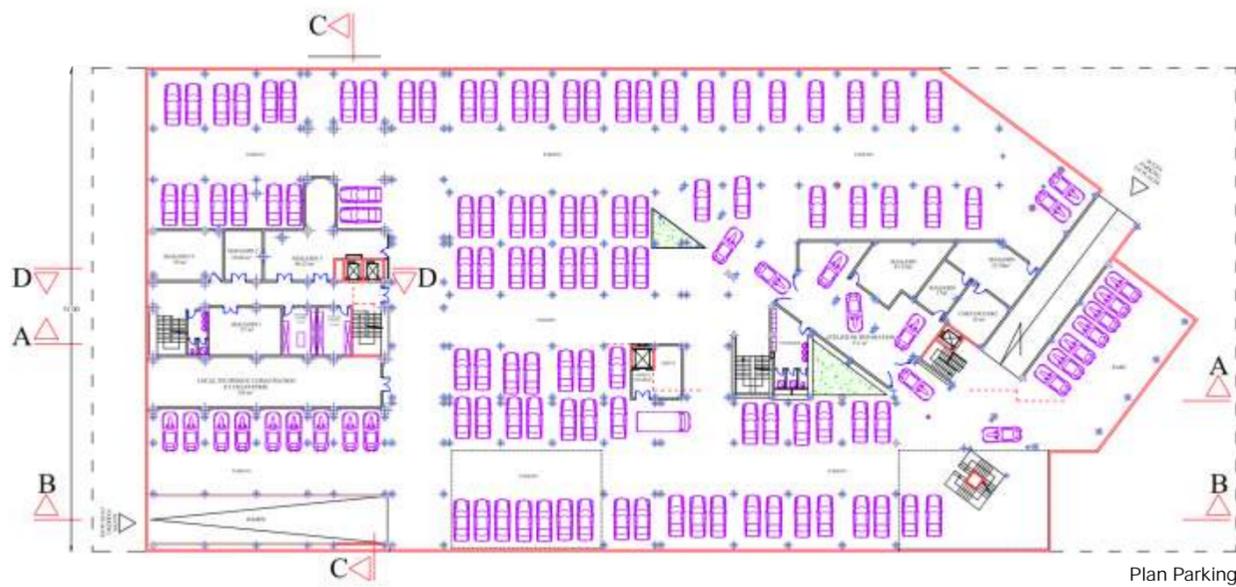


critiques concernant les questions abordant le coût du vitrage, toujours plus cher, à cause de l'usage massif du vitrage dans un grand nombre d'opérations actuellement.

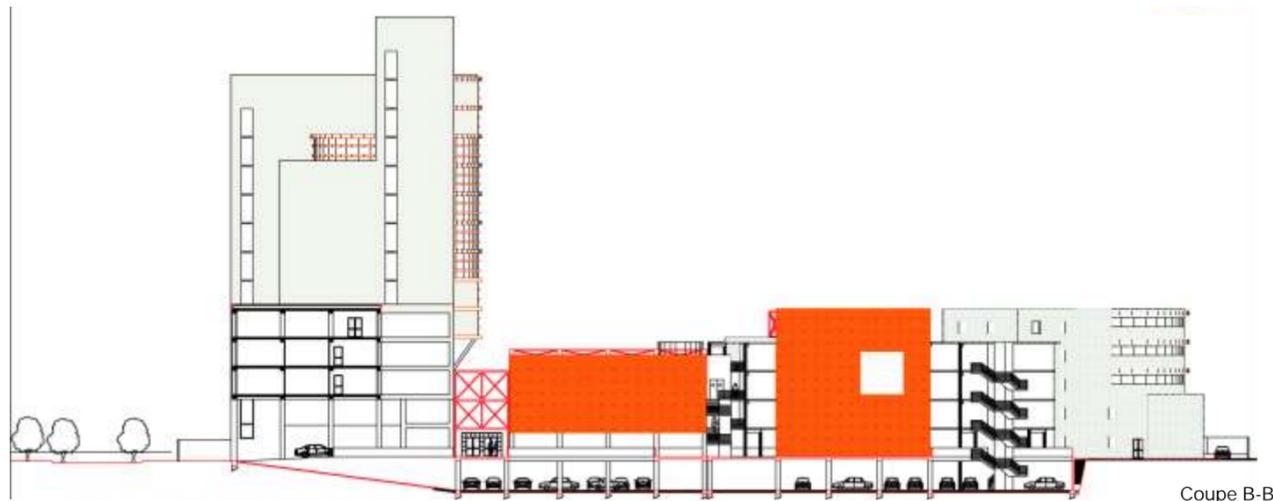
De ce fait, on a pris l'engagement de diminuer la surface vitrée, importante dans notre proposition dans le cas où l'on nous attribuerait le concours.

Certains architectes ne savent pas défendre leurs projets, que pensez-vous à ce sujet ?

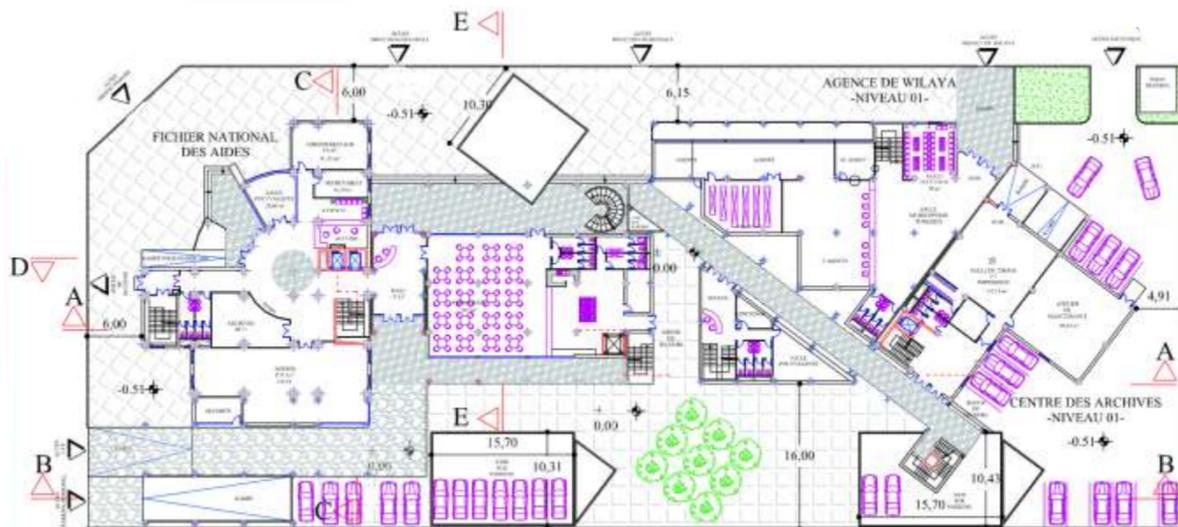
Certains, et même des étrangers, défendaient surtout des images bien présentées mais pas le projet en lui-même. L'architecture ne doit pas être une opération de transaction commerciale, comme vendre un produit fini ; le projet d'architecture



Plan Parking



Coupe B-B



Plan R.D.C



doit être porteur d'une conception non encore achevée et appelée à être perfectible et à être réalisée. A cet égard, il me semblait que les équipes candidates ne savaient pas discuter leur projet en matière de délais de réalisation, ni défendre les qualités architecturales, ni d'ailleurs les techniques de pose du vitrage, la nature du vitrage en tant que produit et en tant que détail était tout à fait absente de leur discours. Les architectes doivent aussi se mettre au diapason des normes internationales en ce qui concerne les procédés et systèmes constructifs et autres (quincaillerie, l'ensemble des éléments composant le second œuvre etc...), il faut, par ailleurs, avoir une connaissance parfaite de l'offre du marché, nous avons intégré tout ce chapelet de conditions car 30 ans d'expérience parlent en notre faveur.

Il faut également évoquer le fait que les architectes, parfois, se voient la face en se cachant derrière les entreprises de réalisation ; soit qu'ils ne comprennent pas le procédé car ils ne s'investissent pas assez afin de le comprendre, ou bien parce qu'ils font trop confiance aux entreprises. L'architecte doit traquer l'information sur le terrain et aller au contact des fiches techniques de tous les produits proposés sur le marché.

Est-ce que vous pensez faire appel à des corps d'état spécialisés dans l'élaboration de votre projet d'exécution et des cahiers de charges pour la réalisation ?

Oui, nous devons rallier l'exigence technique et technologique. Lorsqu'on a gagné le concours, on s'est vite mis au travail ; il y a eu des déplacements à l'étranger pour prendre contact avec des façadiers, il existe un marché concurrentiel très fort en Europe, rigoureux et de première qualité.

En Algérie, l'architecte doit s'imposer, donner le prix à la façade choisie, en mesurer les coûts, et la négocier avec les autres CES. La qualité de la façade relève de la qualité architecturale intrinsèque du projet, il faut élaborer des cahiers de charges concernant les façades et introduire des prescriptions. Bien des architectes n'imposent pas de prescriptions, de plus le travail en équipe n'est pas chose commune en Algérie, il n'y a pas de tradition de travail en équipe. Les professionnels sont trop dispersés, il n'y a pas de synergie suffisante. Pour notre part, nous avons eu la confiance des CES quant à la conduite du projet et de sa maîtrise de bout en bout.

Que pouvez-vous répondre aux entreprises qui se plaignent des études faites par des architectes ? Les architectes ne seraient-ils pas assez compétents ?

Il faut aller plus en amont dans la gestion de ces problèmes et contacter les bureaux d'études (de création de profilés) dans la phase de l'avant projet, ce qui, est inhabituel et n'est pas pris au sérieux chez nous.

Le problème dans ce genre de prise de contact réside dans le fait que l'architecte voyage sans compensation financière, le coût des séjours à l'étranger n'est pas couvert par les banques, ni dans les coûts globaux de l'étude.

Le coût global des façades dans le projet était habituellement de dix pour cent, de nos jours, le coût des façades peut aller jusqu'à 40 voire 50 pour cent du coût global, il faut donc faire un choix rigoureux des façades, cela réside dans la qualité des matériaux et le choix de l'entreprise poseuse, même si la plupart sous-traitent la pose à cause du manque de compétence.

Une question sur le choix du système structurel, pourquoi le béton, pourquoi pas le choix d'une ossature métallique ?

Le béton nous permet cette facilité de traiter les façades et d'ordonner d'autant plus facilement les espaces intérieurs ; concernant le métallique il aurait fallu s'inscrire dans une logique d'industrialisation totale. Actuellement, en Algérie, il n'y a pas d'ingénierie qui serait qualifiée pour bâtir un édifice entièrement industriel, concernant la mainmise du système à portique en béton armé (système poteaux poutres), nous sommes qualifiés pour le faire, car nous avons une grande expérience dans ce type de structure. Pourquoi d'ailleurs devrions nous s'en passer de tout ce background et aller s'hasarder à commettre l'irréparable avec des procédés non encore maîtrisés ? Les délais en seraient exorbitants si l'on devait s'attacher à construire avec ce type de procédés qui, je dois dire, ne sont pas encore maîtrisés, voilà le cœur du problème chez nous. Nous avons besoin du transfert technologique pour se mettre au diapason de ce qui se fait hors de nos frontières, il n'y a pas assez d'échanges " humains ", les jeunes doivent sortir pour appréhender la nouvelle donne, la réactualisation du RPA fait monter la facture de 8 à 12 pour cent du coût total du projet, nous nous devons d'intégrer des équipes d'ingénieurs, et nous ne manquons pas d'ingénieurs qualifiés

dans les questions parasismiques par exemple, en amont du projet, La question de la coexistence entre ingénieur et architecte est critique chez nous, il y a un nivellement par le bas du métier car les prérogatives créatrices d'un architecte sont réduites à une peau de chagrin, le projet dans ses grandes lignes en est largement entamé, dénaturé. Ce n'est pas rendre justice à l'architecture que de laisser proliférer ce genre de rapport qui nuit aux deux parties...

Une autre chose, l'architecte est toujours rémunéré selon le barème datant de 1988, ce n'est pas normal.

Parlons du projet et de sa forme globale. Vous semblez avoir privilégié la forme éclatée, quel a été votre but, était-ce pour mieux s'intégrer au tissu urbain ?

J'évoquais tout à l'heure la plateforme de la zone du Mercure, autour, il y a l'université de Bab Ezzouar et les grands ensembles et plus au sud, le tissu urbain de Dar-el-Beida dont le développement est interrompu par l'aéroport.

L'Etat a compris que la plateforme recèle des potentialités autres que celles habituellement versées à des programmes de logements.

Le programme sera dominé par les équipements de grande envergure, les quelques programmes d'habitat alors prévus seront supprimés en définitive. Ce seront des équipements urbains qui mettront en valeur cette porte de la ville, qui doit être considérée comme une véritable vitrine, en quelque sorte un inventaire de l'architecture nouvelle.

Le style architectural est primordial et ne

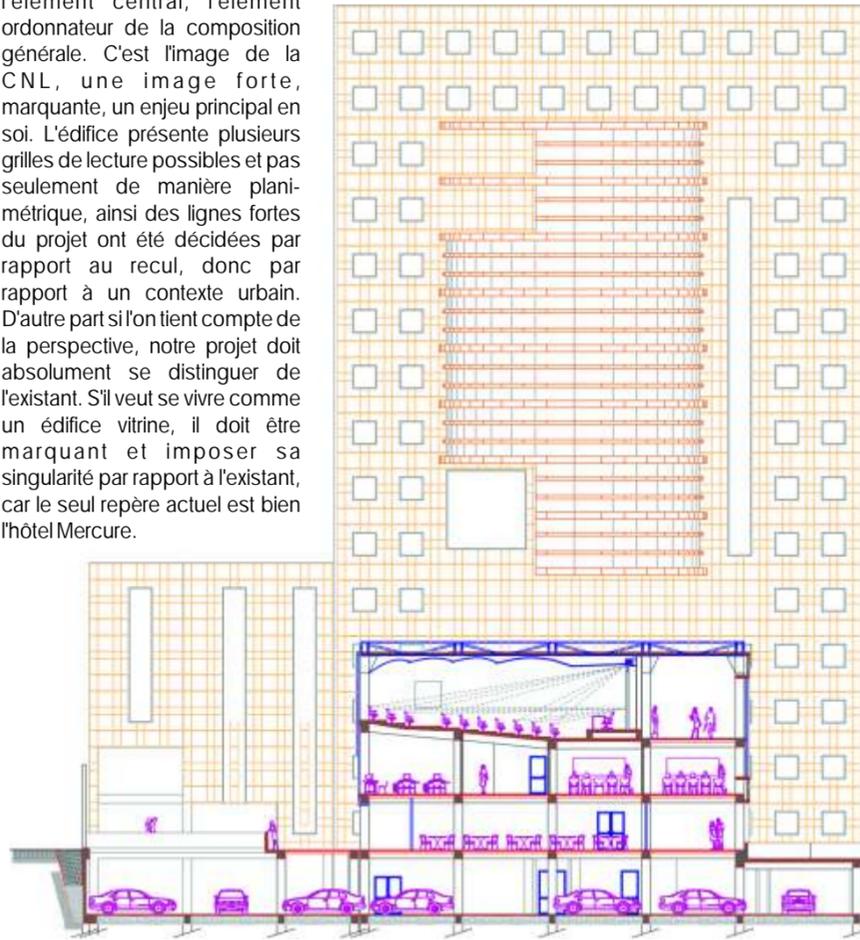




doit aller que dans le sens de la valorisation de l'image de la capitale d'un pays émergent. Il y avait un précédent ; c'est l'hôtel Mercure, il ne fallait pas le rééditer et refaire un parallélogramme dont la base est élargie. Il fallait, à mon sens, effectuer des recherches sur la verticalité afin d'enrayer l'aspect boîte du Mercure. Nous sommes partis de la figure du carré inscrit dans un cercle ; les contraintes du cahier de charges nous ont aidé à dégager une forme particulière. Les exigences étaient telles que des COS et CES étaient imposés, il fallait jouer avec les subtilités liées au programme, liées aux rapports qui se nouent entre la direction générale et les directions locales et régionales.

La planimétrie joue un rôle majeur dans la composition générale de l'édifice, avec ses opérations sur des figures simples, soustraction, addition et rotation. Pouvez-vous nous en dire un peu plus sur ce concept de planimétrie ?

La tour est structurante du reste, elle est l'élément central, l'élément ordonnateur de la composition générale. C'est l'image de la CNL, une image forte, marquante, un enjeu principal en soi. L'édifice présente plusieurs grilles de lecture possibles et pas seulement de manière planimétrique, ainsi des lignes fortes du projet ont été décidées par rapport au recul, donc par rapport à un contexte urbain. D'autre part si l'on tient compte de la perspective, notre projet doit absolument se distinguer de l'existant. S'il veut se vivre comme un édifice vitrine, il doit être marquant et imposer sa singularité par rapport à l'existant, car le seul repère actuel est bien l'hôtel Mercure.



Et que faites vous des règles d'urbanisme dans cette possible escalade de surenchère dans la distinction, dans la singularisation ?

Nous avons inscrits le socle de l'édifice comme réceptacle d'une identité urbaine, d'une certaine idée d'urbanité. Il appartient au socle de dialoguer avec son environnement, par ailleurs le traitement spécifique des systèmes de façades liés à la tour va de ce fait amoindrir du poids visuel de la tour et l'inscrire plus aisément dans le nouveau paysage.

Je reviens sur la nécessaire homogénéité du quartier et des prescriptions urbanistiques du nouveau quartier. S'il n'y en a pas, on aura une forêt de tours sans grande cohérence, cela est-il voulu ?

Je réponds par l'affirmative : en effet, c'est voulu. C'est une plate-forme d'une grande richesse, urbanistiquement parlant.

Le gouvernement par le biais de la wilaya veut en faire un pôle d'affaires, financier, commercial et même touristique. Il y a beaucoup d'opportunités, beaucoup de terrains à bâtir, j'avais évoqué la notion de vitrine, la proximité immédiate de l'aéroport en fera un centre, pôle d'accueil des hommes d'affaires globe-trotters, cela permettra de décongestionner le centre ville et décentrer les échanges économiques sur la banlieue est de la métropole (à l'image des pôles qui se greffent sur les nœuds aéroportuaires mondiaux), des quartiers provisoires basés sur l'échange provisoire entre les opérateurs économiques mondialisés, condition de développement d'une économie de marché sans entraves, (NDLR) D'un point de vue morphologique, les exigences de rentabilité passent par la verticalité, cela est clair.

D'une façon ou d'une autre, avez-vous essayé d'introduire la thématique du logement dans votre projet, étant donné le caractère symbolique du programme qui est la Caisse Nationale du Logement et le nécessaire retour à la mixité de fonctions dans le centre des affaires ?

Non, il n'y en a pas. Si équipement il y a, on doit le traiter comme équipement, dans sa nature, sa fonction d'équipement, et rien d'autre.

Les quartiers d'affaires ont pourtant échoué à fabriquer de la ville, ce sont des quartiers "provisoires" sans vie aucune en dehors des heures de bureaux...

À Bab Ezzouar, il n'y a bien que des grands ensembles ZHUN ou bien des opérations de promotion immobilière plus récentes type CNEP et EPLF, et des lotissements proliférants d'habitat individuel. Par ailleurs, nous avons la zone industrielle plus à l'est vers le pôle Rouiba-Réghaia. Fallait-il injecter de l'habitat encore une fois et faire de ce quartier un énième exemple de cité dortoir ? Je ne le pense pas. L'injection d'un programme d'habitat ne peut se faire que dans le cas d'une concertation visant à construire de l'habitat pleinement intégré aux équipements.

Un souhait ?

Que le projet soit respecté dans ses moindres détails, à l'image des parois aux couleurs vives que nous avons projetées dans les espaces de transition entre les différents services de la CNL.

مشروع مقر الصندوق الوطني للسكن

للمهندس المعماري الرئيسي السيد حنينة بن ساهج

التي هي حسب المصممين تعطى خيارا أكبر من الجانب العماري للموقع وذلك باختلافه مع الشكل المكعب الفاسح لبناية فندق " الماركور " .

السيد حنينة ، كيف تمت عملية المسابقة؟ ماذا كان محتوى دفتر الشروط لهذا المشروع؟ المسابقة كانت تحت إشراف الصندوق الوطني للسكن. كنا بصد دفتر شروط ذات دقة كبيرة من جانب البرنامج، فقد وضع ببها، الشيء الذي أدى إلى نجاح المسابقة إن وضحة المسابقة سمحت للمهندسين المعماريين بإبداء أفكارهم والإبداع والقيام بعروض تتوافق ودفتر الشروط، وذلك للوصول إلى هدف رئيسي والذي يتمثل في تقييم شبكة المرافق (الثلاثي العالي) لمنطقة الماركور. للمشاركة في المسابقة كان من الواجب وجود مكاتب دراسات وطنية ودولية وذلك لخلق روح المنافسة الإيجابية. بالنسبة للجنة فهي تشمل عدد من المهنيين ذات خبرة معتبرة لإدارة المشاريع الكبرى والدراسة المدققة. لهذا فلم يتم اختيار المشروع الناجح إلا بعد شهرين، فهذا الأخير يعبر عن مدى نضوجة أفكار التصميم والإجابات للموسسة لأسئلة اللجنة وتعاليم دفتر الشروط ما هو الشأن بالنسبة لقواعد التعمير في هذه الحالة الممكنة من الميزان العلني في التفريق والتمييز؟ لقد وضعنا قاعدة للبنية لتلعب دورا هاما للتعبير عن الوحدة العمرانية و فكرة الكياسة العمرانية. فهذه القاعدة هي التي على اتصال بمحيطها. زد إلى ذلك أن تصميم الواجهات يبقى على علاقة بالبرج، ما يؤدي إلى التخفيض من مساحة ارتفاع هذه البنية وإدماجها في الحياة العمرانية الجديدة.

يعتبر " الماركور " الحي الجديد المخصص للمرافق الثلاثية العليا ومجال الأعمال. فهو يشغل مساحة شاسعة رباعية الشكل محصورة بين أحياء باب الزوار و بلدية الدار البيضاء. هذا الحي سيستقبل مقر الصندوق الوطني للسكن (CNL) التي تعتبر هيئة تحت إشراف وزارة السكن. المشروع يحتوي على نوعين من البرامج : المديرية العامة من جهة ومقر المديرية الجهوية من جهة أخرى. النوعية المميزة لإمكانية الوصول إلى الموقع والراجعة لقرية للمطار الدولي والمحاور الرئيسية للمواصلات تجعل إمكانية تطور هذا الحي كبيرة. بالرغم من كون هذا الموقع مخصصا إلى نشاط رئيسي وحيد باستقباله مجموعة من المنشآت والإدارات، فالسلطات العمومية ترمي إلى جعله واجهة وطنية ودولية للبلاد وعاصمتها، وكذلك واسطة لعرض الهندسة المعمارية و وسيلة لإدماج العاصمة في اقتصاد السوق العالمي. البنية مصممة بطريقة تجعلنا نتقربها بنظرة وحيدة مع شكلها المنشور و مخططاتها المركبة فهي ناتجة عن مجزؤ البرنامج نظرا لتعاليم دفتر الشروط. كل هذا يبرهن عن الرغبة في إدماج الكياسة الحضرية في موقع خال منها إلى حد اليوم. إن العلاقة بين مختلف الحجم محققة في هذا المشروع بوضع ممرات علوية و مسطحات تماثل المدينة بطرقها ومجمعاتها. البرج، مقر المديرية العامة عبارة عن حجم ناجم عن عدة عمليات التركيب والتجزئة

