

- ISOLATION THERMIQUE

Moins de frais de Chauffage/Climatisation

- SECURITÉ

Verrouillage Multipoints

- ETANCHÉITE

A l'Air, l'Eau et au Vent

- INSONORISATION EN DOUBLE VITRAGE

Moins de bruit

- RÉNOVATION SUR CADRE BOIS

Changement Sans Travaux de vos fenêtres bois

- SANS ENTRETIEN

Ni Peinture, Ni Vernis

- GARANTIE 10 ANS

Service Après -Vente Assuré

UNE PRODUCTION NATIONALE  
DÉRIVÉE DES HYDROCARBURES



Normé NA 5437

BKL Industries spa, 48 Lot d'Appremont,  
Air de France, Bouzaréah, 16340 Alger, ALGÉRIE  
Usine : Z.I. N°II Ouled Yaïch B.P143 Beni Mered, BLIDA  
Tél: +213 21 93 71 78 Fax : +213 21 93 71 79  
E-mail : info@bkl.dz Website: www.bkl.dz



CERTIFICATION ISO 9001-2000



## REQUALIFICATION DE DIAR EL KEF

Une "aventure" à rééditer

reportage réalisé par  
Nahla Rif

C'est de la volonté des instances politiques de dédensifier des quartiers comme Bab El Oued, entité structurante de la capitale, que s'est décidé, en septembre 2001, le lancement du projet de requalification de la Cité Diar El Kef, choisie, parmi les quarante sites proposés, en priorité pour des impératifs tant sociaux qu'historiques.

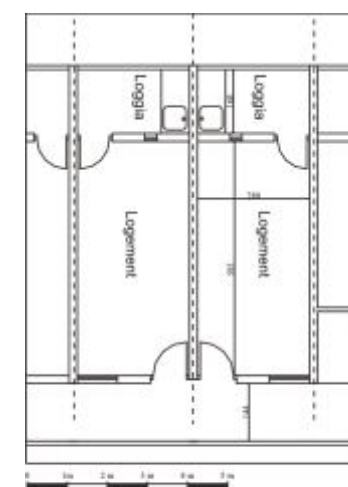


De la requalification en question, il découle, avant tout, le principe de sauvegarde d'un patrimoine immobilier important. Ce dernier a annulé de fait l'idée de démolition, qui aurait pu se présenter comme solution alternative. Chargé de l'étude, de la programmation et du suivi de ce projet pilote, le bureau d'études FAUR a ainsi énoncé le concept de la requalification dans une acception jusque-là méconnue et surtout jamais expérimentée en Algérie, faisant vivre à la politique de réhabilitation des grands ensembles aujourd'hui un tournant de son Histoire.

La stratégie de mise

en oeuvre développée par FAUR, tel que nous le souligne M.Hamid Ougouadfel, le premier responsable du bureau d'études en question, a consisté en le relogement dans une première phase des habitants désireux d'être relogés sur d'autres sites et le maintien *in situ* des autres. En pratique, il faut savoir qu'à partir du 11 septembre 2001, 137 familles ont été relogées, ce qui a permis la récupération de 74 logements de type F1 (type unique à Diar Le Kef).

" Pour rendre possible cette opération, j'ai personnellement reçu dans mon bureau les représentants des familles concernées et par conséquent étudié les dossiers au cas par cas avant de trancher" explique le wali délégué de la Daira de Bab El Oued. Délicate en soi, il faut savoir que cette opération a suivi celle de la débidonvilisation de la zone.



Logement de la cité de recasement



" Car la requalification, c'est aussi l'intervention, voire l'action, sur l'environnement immédiat. Elaguer les bidonvilles du paysage urbain a été la première phase d'assainissement de la cité " ajoute M. Ougouadfel.

Par ailleurs, les différentes interventions ont touché le logement proprement dit, les espaces extérieurs et n'ont pas exclu les reconversions fonctionnelles : un ancien dispensaire squatté réaménagé en polyclinique puis en crèche, un ancien dortoir réaménagé en bibliothèque communale, d'anciennes fabriques de chaussures au rez-de-chaussée sont en cours de transformation en commerces de proximité. Toutes ces interventions sont, faut-il le rappeler, inhérentes à l'absence des équipements de service et d'accompagnement sur le site.

Aujourd'hui, l'état des lieux est ô combien différent ! L'ancien centre de recasement revêt une dimension humaine qui avait jusque-là manquée à cette cité. Les architectes Daure et Berri, élèves de Pouillon et bâtisseurs de Diar El Kef ne s'y retrouveraient pas. Même la rudesse des matériaux bruts utilisés dans le projet originel ont laissé la place à un bleu azur dominant, qui ajoute à la dynamique nouvelle du quartier.

Avec une action restreinte sur la structure, jugée problématique, des bâtiments concernés (organisés en "L"), les concepteurs ont opéré la transformation - extension verticale - en F2 (duplex d'une superficie de 42 m2 environ), en F3

et en F4 (surf. 57 m<sup>2</sup>) - extensions horizontales - des anciens modules de 12,50 mètres carrés . " Il s'agit d'un projet pilote dans tous les sens du terme.



L'étude de la structure - vu le manque de documents d'archives - n'a, en effet, pas été pour nous une sinécure, dans la mesure où nous n'avons pu définir aucune logique structurelle. Nous avons perdu du temps à essayer de comprendre comment s'articulaient les vasques existantes et les modules censés être répétitifs. Le recours à l'organisme de contrôle technique a, pour cela, été inéluctable ", relève en filigrane notre interlocuteur. Et au wali délégué d'ajouter : " C'est dire qu'il a été plus facile pour nous de récupérer des logements que d'en réaliser ".

Pour ce qui est du coût du logement et de l'enveloppe dégagée par le gouvernement, il reste important de relever que l'existence de la bâtisse, la disponibilité de la surface foncière et par voie de conséquence, la préservation de la structure, ont permis d'économiser sur le prix de



revient du logement qui n'a pas excédé les 430 000 DA. Le principe étant de ne pas dépasser les 40 % du coût du logement social.

Lancée en mai dernier, la deuxième phase a vu le bâtiment " A " se vider de ses habitants. Ces derniers, représentant au moins 150 familles, se verront reloger à 50 % dans la deuxième aile du bâtiment en voie d'achèvement. Ainsi repeuplée cette partie structurelle de la cité, retravaillée sur le plan architectural : ravalement et transformation des façades, réalisation des logements avec une action sur les éléments architectoniques et urbanistiques: traitement des espaces extérieurs,... a littéralement redonné vie à l'ancien centre de recasement.

Or, ce lifting, s'il a fait des heureux parmi les natifs qui ont eu tout à y gagner en gardant leurs anciennes habitations plus grandes et " relookées " n'aura pas, comme escompté, fait l'unanimité. Une visite sur site nous a, d'une part, permis de palper le changement et de prendre contact avec la population d'autre part. Il faut dire que les récalcitrants ne détiennent pas franchement d'arguments fondés, hormis les quelques malfaçons relevées et d'ailleurs décriées par le maître d'œuvre lui-même.

Les huit entreprises en place emploient, en effet, des manœuvres le plus souvent expérimentés sur le tas. Ce projet important en soi, a favorisé, comme a eu à le relever M. Kadi (wali délégué de



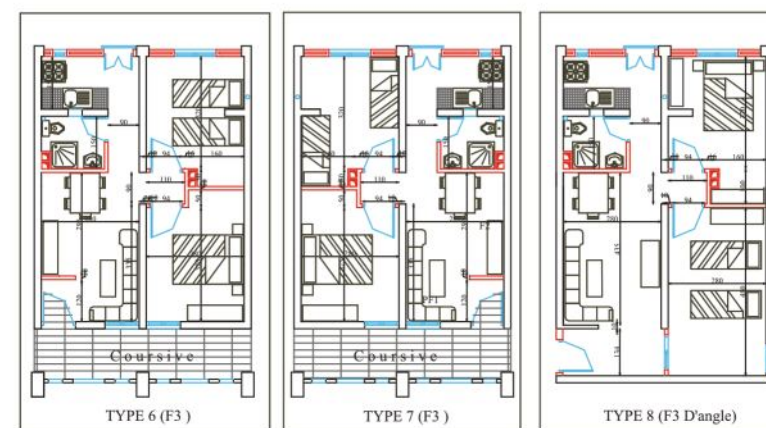
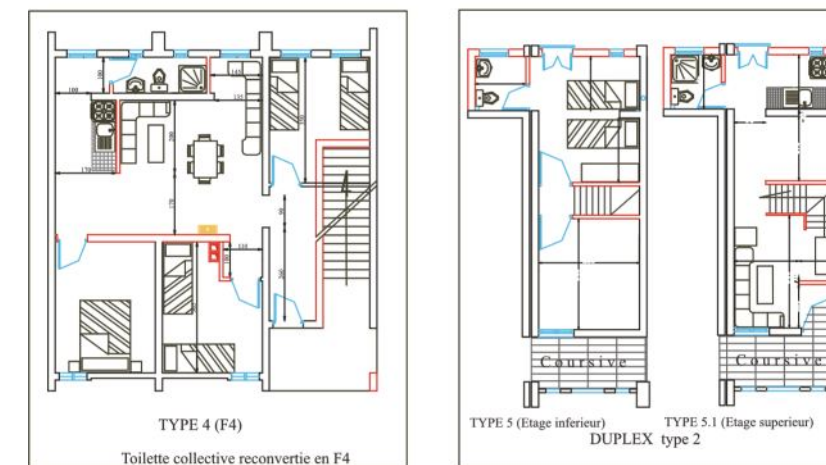
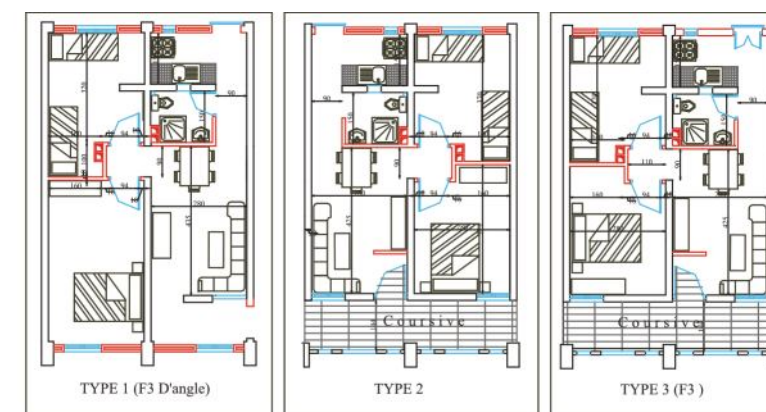
# تجريد لياقة ديار الكهف مغامرة تقتضى !

la Daira de Bab El Oued), la création de postes d'emploi dans un quartier où le taux de chômage dépasse largement les 50 %. Toutefois, la non-qualification des recrues s'est répercutée sur la qualité du bâti (les secondes œuvres essentiellement).

Si la grande aventure de la requalification de Diar El Kef a commencé par métamorphoser le grand ensemble en question, son épilogue sera marqué par

l'action sur le toponyme qui verra enterrer la misérable appellation de Diar El Kef contre celle de Aissat Idir.

Mais Diar El Kef n'est que le premier maillon de la chaîne. Une série de projets de requalification et de restructuration qui toucheront en deuxième temps le quartier de la Baucheraye situé en amont (Commune Oued Koriche), celui de Diar El Qarmoud (les maisons à tuiles) et bien d'autres, est inscrite au programme, annonce-t-on.



بناءً على رغبة السلطات السياسية بتفكيك الضغط السكاني عن أحياء العاصمة، فقد أعطيت الأولوية لاعتبارات إقتصادية أكثر منها تاريخية، للانطلاق بمشروع إعادة اللياقة لحي ديار الكهف الواقع في باب الواد والذي أنشئ فلال العقبة الاستعمارية عام 1957. كمركز لإيواء السكان الأصليين في حيزات لا تتعدى الواحدة منها 13 متراً مربعاً، مبردة من كامل المنافع ما عدا عن المغسلة.

لا يكتفي المشروع بإعادة اللياقة للحي أي بترميمه فقط بل يتعدى ذلك ليعطيه بعداً إنسانياً ومضارياً كان يفترقه يتمثل:

- أولاً بإزالة الأحياء التصديرية المزدهرة بالنفايات، والتي كانت تغطي به لتضفي عليه صبغة الفقر والبؤس.
- ثانياً بتحويل مبراته إلى شقق تشتمل كل شقة منها، إما على غرفتين أو ثلاث أو أربع غرف مع منافعها كالمطبخ والعمام والمراض.
- وأخيراً بدفن اسمه البائس إلى الأبد وإعطائه اسماً جديداً يليق به.

و نظراً لما عترض المشروع من صعوبات فنية وإدارية، لم يكن بالإمكان تطبيقها دون اللجوء لمفاهيم حديثة، لم يسبق استعمالها في الجزائر، ولما تقته من نجاج في أفر المطاف، فقد استتق أن يسمى بالمشروع النموذجي أو بالمغامرة التي تقتضى.

وعلى الرغم من سائر تلك الإيجابيات علينا ألا نتجاهل أن هناك أيضاً بعض السلبيات من أهمها التأخر الكبير في إنجاز المشروع مما سيؤدي تماماً إلى ارتفاع مستوى تكلفته.



### Entretien avec Ougouadfel Hamid Bureau F.A.UR

Propos recueillis par Nahla Rif et Amrouche Akli

" La requalification de Diar El Kef est un clin d'oeil à Pouillon dont je salue le génie."

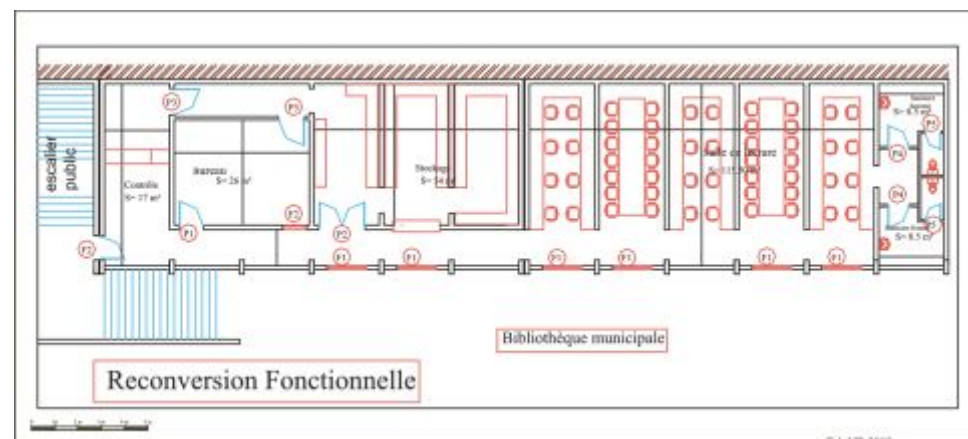
Architecte-urbaniste et enseignant à l'Ecole d'Architecture et d'Urbanisme d'Alger (EPAU), M.Hamid Ougouadfel - en attendant de nous en dire plus sur sa propre "théorie" sur la ville - revient dans cet entretien sur les détails du projet de requalification de Diar El Kef.

**Vies des villes** : Vous avez pris en charge le dossier, voire le projet colossal de Diar El Kef. Pouvez-vous nous dire comment cela s'est décidé ?

Il va donc falloir parler de la naissance de ce projet qui était, faut-il le rappeler, porté comme une mauvaise conscience par pratiquement tous les gouvernants. D'abord, car Diar El Kef est un projet terrible vu sa situation, c'est un projet qui se voit. On a parlé de démolition, de reconversion en cité universitaire... mais personne n'a été jusqu'à l'action. C'est le

wali délégué de Bab El Oued en fait, architecte de formation, qui a voulu prendre en charge ce dossier. Et c'est tout à fait par hasard, lors d'une réunion concernant l'ilot Lallahoum et alors qu'on devait discuter un devis concernant Diar El Kef que l'on m'a proposé le projet. On m'a demandé si j'étais déjà intervenu sur des sites similaires et j'avais évoqué le cas d'El Harrach, qui était en fait un projet avorté. C'est pourquoi je me suis limité à proposer mes services pour une éventuelle aide, sans plus. Le wali délégué m'a répondu que prendre le projet en main serait le meilleur moyen de lui venir en aide. Il faut dire qu'au démarrage il s'agissait d'une simple opération de réhabilitation. Il était question de redonner en quelque sorte ses lettres de noblesse à une certaine architecture, à travers un certain nombre d'actions (étanchéité,...).

J'ai refusé de m'arrêter là et j'ai voulu revenir à la source. Comme pour l'expérience des grands ensembles en France, j'ai voulu revoir les fonctionnalités - travail autour du bâtiment - pour l'intégrer et pourquoi pas le phagocyter, pour qu'il ne soit pas une cité marginale pour marginaux. J'ai donc proposé une structure du programme basé sur un certain nombre d'actions allant du prioritaire immédiat vers des actions demandant plus de réflexion et d'acteurs urbains. La première étant l'action sur le bâtiment, voire la structure (expertise),...puis il faut savoir que Diar El Kef étant une cité de recasement, il devenait impératif de repenser le logement. Nous avons, je l'avoue, beaucoup fantasmé. Comme il fallait produire des logements nous avons pensé à l'idée de reproduire l'Aérohabitat. Mais nous avons dû déchanter. Car il fallait d'abord redonner des fonctionnalités sociales à certains espaces. Nous avons aussi proposé des



aménagements autour de la cité qui était alors entouré d'habitat illicite et non conforme. Le projet n'a pas abouti.

**Vies des villes** : Diar El Kef est un chantier important. Pouvez-vous, à juste titre, nous évoquer les entraves que vous avez eu à lever en matière de maîtrise d'oeuvre notamment ?

Pour ce qui est des difficultés, c'est pour vous dire que l'opérationnalité est autre, nous devions au début, dans le premier programme avalisé par le wali d'Alger, produire des logements de type F4. Hélas! La réalité était autre car c'était compter sans le nombre de familles par logement existant (La cité a été construite en 1957, les enfants dont les parents ont habité les logements à cette époque ont aujourd'hui la quarantaine révolue. Ils se sont mariés, ont eu des enfants et continuent à habiter Diar El Kef).

Déjà que nous devions produire moins de logements que ce qu'il y avait - un pourcentage d'habitants devait être recasé et donc être déplacé hors site... Nous avons donc dû revoir l'étude pour essayer quand même de produire le maximum de logements. Il y a aussi l'aspect relatif au budget.



On nous a dit au début que nous ne devions pas dépasser les 40 %, 50 % du coût du logement social vu que la structure et l'assiette existaient déjà. Mais en réalité, nous ne nous sommes pas limités à refaire les façades, la preuve nous en sommes arrivés à la mignonnette dans la cage d'escalier. Il y a aussi l'aspect relatif au temps. Au début tout le monde avait signé pour six mois. J'ai demandé au moins le double. Et encore. Les inondations et puis le séisme sont, pour leur part, les autres aléas qui ont ralenti le cours des travaux.

**Vies des villes** : Vous avez, lors de la visite du chantier, évoqué la complexité de la structure de Daur et Berry... ?

En effet, la structure, qui est une espèce de cachottière pour nous, est très solide et très complexe aussi. Ce sont des murs en voile de béton avec du parpaing plein pour les murs qui ne sont pas en béton. Les aléas sur les transformations ont été une suite de découvertes, cela pourtant paraissait au tout début d'une simplicité effarante. Là où nous pensions trouver du parpaing, nous trouvions du béton et vice versa. Il a fallu par exemple pour les vasques (toilettes collectives), casser le tout pour comprendre les choses.

**Vies des villes** : Vous avez travaillé sur la base des plans originaux pourtant ?

Oui, parfaitement. Ce qui a compliqué les choses ce sont les interventions des habitants qui ont percé, creusé, construit des murs. Au niveau de la cité des 200 Colonnes de Pouillon, à titre d'exemple, les habitants ont creusé sous les fondations... Il faut retenir qu'il est difficile d'intervenir sur l'existant. C'est le cas aussi bien pour l'architecte que pour l'entreprise.

**Vies des villes** : A part cela quelles ont été les autres difficultés ?

Au plan des entraves, vu que le projet était porté par l'administration, nous n'avons connu aucune entrave administrative. Par contre, les inondations ont, comme je l'ai dit précédemment, retardé les choses. Nous avons connu une certaine solitude, vu que tout le monde se consacrait à la prise en charge de la catastrophe. Par la suite, c'était plutôt du harcèlement par rapport aux délais qui n'étaient pas respectés. On nous disait : vous traînez, etc.

**Vies des villes** : Le chantier de Diar El Kef n'est pas encore achevé, si vous aviez des regrets, quels seraient-ils ?

Il faut dire que cette opération, je l'ai prise à un âge mûr. Il y avait deux ou trois choses que je voulais faire pour mon plaisir, je les ai faites. Comme, par exemple, le portique que j'ai repris. C'est

un petit clin d'oeil à un aîné. J'adore, en effet, regarder les projets de Pouillon.

D'ailleurs je ne m'attendais pas à ce qu'on me l'accepte, budget restreint oblige. Je ne vous cache pas que j'ai eu très peur car le portique est à l'échelle de la façade. J'ai vécu une angoisse terrible par rapport à son dimensionnement, mais je crois qu'il est réussi. Cela dit on a failli quand même m'imposer la mignonnette alors qu'il devait impérativement y avoir un travail de couleur et de recherche sur la façade qui se caractérise par sa platitude (pas d'élément saillant,...).

**Vies des villes** : Justement parlons-en de la couleur !

Le bleu est ma couleur. Néanmoins, pour les portes d'entrée, par exemple, j'ai proposé le jaune, un jaune vif, moderne. On avait tout essayé pour obtenir la teinte sans succès. On a fini par l'acheter faite. Le jaune devait apporter du soleil dans cette cité. Finalement, il n'a pas plu et on est revenu au bleu. Le bleu on le retrouve aussi sur la façade. Pour moi, la couleur fait partie du projet, elle n'en est pas dissociée.

Par ailleurs, le bâtiment est conçu avec des éléments de verticalité. Ce sont les éléments d'architecture. Il y a initialement une espèce de confrontation entre le bâtiment, dont rien n'a été laissé au hasard par ses concepteurs, et celui qui devait intervenir dessus. Le génie de Pouillon c'était de faire de l'architecture moderne avec de la pierre. Au début, j'ai dit nous allons la garder, c'était par rapport à l'Histoire.

Or, au niveau de tous les étages les habitants avaient mis de la peinture blanche quasiment indélébile.





Les responsables sont sceptiques du fait que la nature du sol exige le recours à des fondations profondes de plus de six mètres. Sinon, pour ce qui est de la donne temporelle, je vous dirais que la succession des entreprises n'aura pas été bénéfique dans le sens de l'avancement des travaux.

**Vies des Villes** : Pensez-vous que le projet de Diar El Kef, qui est une opération pilote, fera tache d'encre ?



C'est une aventure passionnante. Il faut apprendre à regarder pour apprendre à dire et à communiquer. Nous voyons chez nous la politique l'emporter sur tous les autres débats. Il faut laisser les professionnels imposer leur point de vue. Il ne faut pas oublier aussi que l'architecture est une profession très jeune chez nous. Je vous dirais en guise de conclusion : que reste-t-il des Romains sinon leur architecture, leur urbanisme et leur droit ?

En effet, même si ce n'est pas une réussite en soi (le projet n'étant toujours pas achevé), il l'est en tant qu'ouvrage pour les responsables. Et je peux vous dire que si ce n'était pas le séisme, le projet de la cité Les Palmiers à Bach Djerrah aurait déjà démarré.

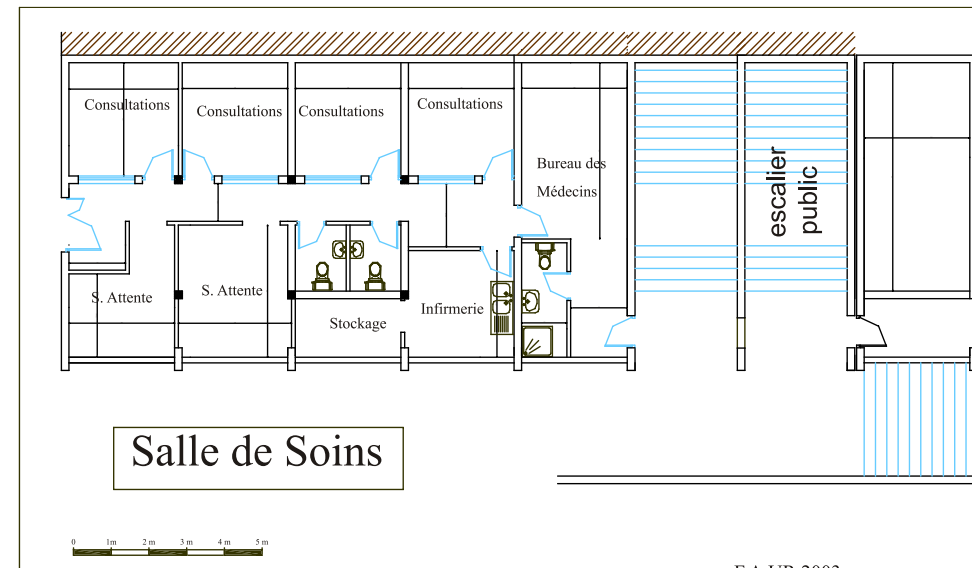
Personnellement, je tiens à dire que nous n'avons pas le droit de tourner le dos à ce type de cités. Elles sont là et il faut faire avec. Car la démolition ne saurait être la panacée. Nous n'en avons pas non plus les moyens. Et même si sur le plan qualité de logement elles ne valent rien, elles ont une valeur architecturale indéniable. Casser et faire quelque chose de mieux, peut-être, mais démolir juste pour le principe...

**Vies des Villes** : Un dernier mot sur cette aventure que constitue la revue "Vies de Villes"?

Donc, il devenait impossible de garder la pierre. Nous l'avons enlevée et dès lors il fallait repenser la couleur pour ne pas noyer les éléments de verticalité. Comme le bâtiment possède aussi un soubassement tout simplement. La forme en barre de l'immeuble "A" qui accentue l'horizontalité a fait que j'ai dû retravailler également les ouvertures toujours pour accentuer l'effet de verticalité.

Mais, pour revenir à votre question quant aux regrets, je vous dirais que j'aurais plutôt peur que le projet ne s'intègre pas dans son environnement. Sur le même site j'ai, dans ce sillage, également proposé de l'habitat social.

Nous avons surnommé le projet "El Houta" (le poisson) vu qu'il épouse la forme du site. Je peux vous dire qu'aucun logement ne ressemble à l'autre. Hélas, depuis plus d'un an et demi que le projet a été soumis, aucune décision quant à sa réalisation n'a été prise et c'est dommage.



F.A.UR 2003



# APPEL A AUTEUR

**Vous êtes auteur, vous voulez publier un document à caractère pratique, technique ou théorique et qui s'intéresse de près ou de loin à la vie en ville.**

**Ne le faites pas sans nous consulter, nous mettons à votre disposition une équipe pluridisciplinaire prête à vous écouter.**

## Nous sommes prêt à vous éditer !

Consultez-nous pour plus amples informations.

Editions "Les Alternatives Urbaines"  
البدائل العمرانية للنشر والتوزيع

21, rue ABANE Ramdane - Alger,  
Tél.: 021 73 99 67 / 070 91 06 62  
Fax : 021 73 99 82  
e-mail : contact@viesdevilles.com