



Abdelouahab ZEKAGH

La gestion communale vue par un architecte



Entretien réalisé par Akli Amrouche et Nahla Rif

Architecte de profession, enseignant à l'Ecole Polytechnique d'Architecture et d'Urbanisme, M. Abdelouahab Zekagh a été le premier responsable de la commune de Ben Aknoun entre 1997 et 2002.

BEN AKNOUN EN CHIFFRES

- Population résidente : 19 904
- Population estudiantine : 43 000
- Etudiants résidents Cités : 15 000
- Facultés : 07
- Cités universitaires : 04
- Lycées : 04
- Lycée français : 01
- Collèges : 02
- Ecoles primaires : 08
- Ecoles spécialisées : 01
- Ecole normale : 01

La commune en question compte plus de 20 000 habitants résidents permanents sur 383 ha de superficie foncière. Sa particularité se traduit par :

- Sa vocation de centre métropolitain et pôle universitaire qui gonfle en permanence sa population jusqu'à plus de 80 000 usagers par jour
- La présence sur son territoire d'un nombre important de grands équipements structurants de la capitale : universités, cités universitaires, lycées (dont un lycée international), équipements sportifs, hôpital orthopédique, station urbaine, le Ministère des Finances, le Cerist etc.
- Le voisinage immédiat du Complexe Olympique Mohamed Boudiaf, de la Cour Suprême et de l'Ecole de la Magistrature.
- Sa position stratégique de rotule entre d'importants réseaux de communication transitaire de la métropole et ceux de distribution via les pénétrantes intérieures

Historique

Ben Aknoun doit son nom à un saint homme dénommé Ben Sahnoun dont la personnalité a marqué la localité. Patronyme devenu par altération de la prononciation Ben Achnoun en 1894, puis Ben Aknoun en 1926.

Située sur les hauteurs de la Capitale, Ben Aknoun a été par le passé le lieu de prédilection des familles algéroises où la plupart d'entre elles possédaient des résidences secondaires. Le site était riche en plantations et en réserves d'eau qui alimentaient la Médina d'El-Djazair via des aqueducs.

Érigée en commune le 04 février 1984 (décret N°084/09), Ben Aknoun obtient en 1997 (découpage administratif du GPU) le statut d'arrondissement (18), administrée par la circonscription de Bouzaréah.

Structure urbaine

La commune de Ben Aknoun se trouve au carrefour des voies reliant le Nord-Sud à l'Est-Ouest de la Capitale. Elle est ceinturée de voies rapides et traversée par deux grands axes la reliant aux communes limitrophes. L'intersection des différentes voies donne naissance à quatre nœuds de circulation. Le potentiel paysager de la commune est essentiellement composé d'un ensemble boisé couvrant près du tiers de sa superficie : Une forêt de pins, eucalyptus et chaînes verts, s'étalant du côté Ouest, protège le site des vents dominants et offre un atout considérable d'amélioration de la qualité de vie dans la commune.

L'habitat y prend principalement la forme de lotissements ou de grands ensembles. Les premiers occupent la partie Sud de la commune où sont préservés quelques espaces verts. La date de construction de l'habitat collectif, sous forme d'immeubles barres, est antérieure à 1962 : Cité Sidi Merzoug (1958), Cité Malki (1959) et Cité des Asphodèles (1960).

Les grands équipements occupent environ les deux tiers de la surface de Ben Aknoun. Ils abritent des fonctions éducatives ou universitaires (instituts, cités universitaires, lycées, écoles, centres de formation professionnelle), sportives, administratives et diplomatiques.



M. Zekagh, en préambule à cet entretien nous avons eu à présenter la localité de Ben Aknoun, nous avons donné des chiffres, parlé du nombre important de grands équipements, du flux contraignant, ... en tant qu'architecte élu à la tête d'une commune aussi importante par sa situation et sa position, quelles sont les actions que vous avez entreprises durant votre mandat ?

D'abord, il y a certains chiffres qui sont erronés. Concernant le nombre d'étudiants résidents qui transitent à Ben Aknoun : 40 000 étudiants dont 15 000 résidents universitaires. Il s'agit d'une commune à vocation universitaire et les 2/3 de la surface sont occupés par des institutions (ministères, ambassades, casernes, lycées, universités). Pour ce qui est de la population, elle occupe le tiers restant (Les Asphodèles, Malki et Merzoug) dans ces trois cités très importantes résident les 3/4 de la population de Ben Aknoun. Tout le reste est composé de petits lotissements (militaires, résidentiels), quelques petites fermes, ... En effet, Ben Aknoun était considérée par le GPU comme l'une des principales rotules à caractère culturel et universitaire qui devait servir de transmission du développement d'Alger vers le côté du Sud-Ouest. Mais Ben Aknoun est loin d'être une commune riche : pas d'activité commerciale, ni de zone industrielle, ... Par contre il y a 40 000 étudiants, la fac de Droit, les cités universitaires, ... C'est une commune issue du découpage de 1984, auparavant elle dépendait d'El Biar. Les dettes se sont chiffrées à un moment donné à 7 milliards de centimes anciens avec un budget de 1 milliard de centimes par an ! A un certain moment nous avons envisagé de mettre en relation les deux populations locale et estudiantine, par le développement de l'activité hôtelière, par exemple. Maintenant pour ce qui est de son statut, c'est en effet une ville transit, distributive (par la rocade sud) puisque traversée par 50 000 véhicules par jour. Ce qui a exigé le recours à un plan de circulation et la nécessaire déviation par la Cour Suprême.



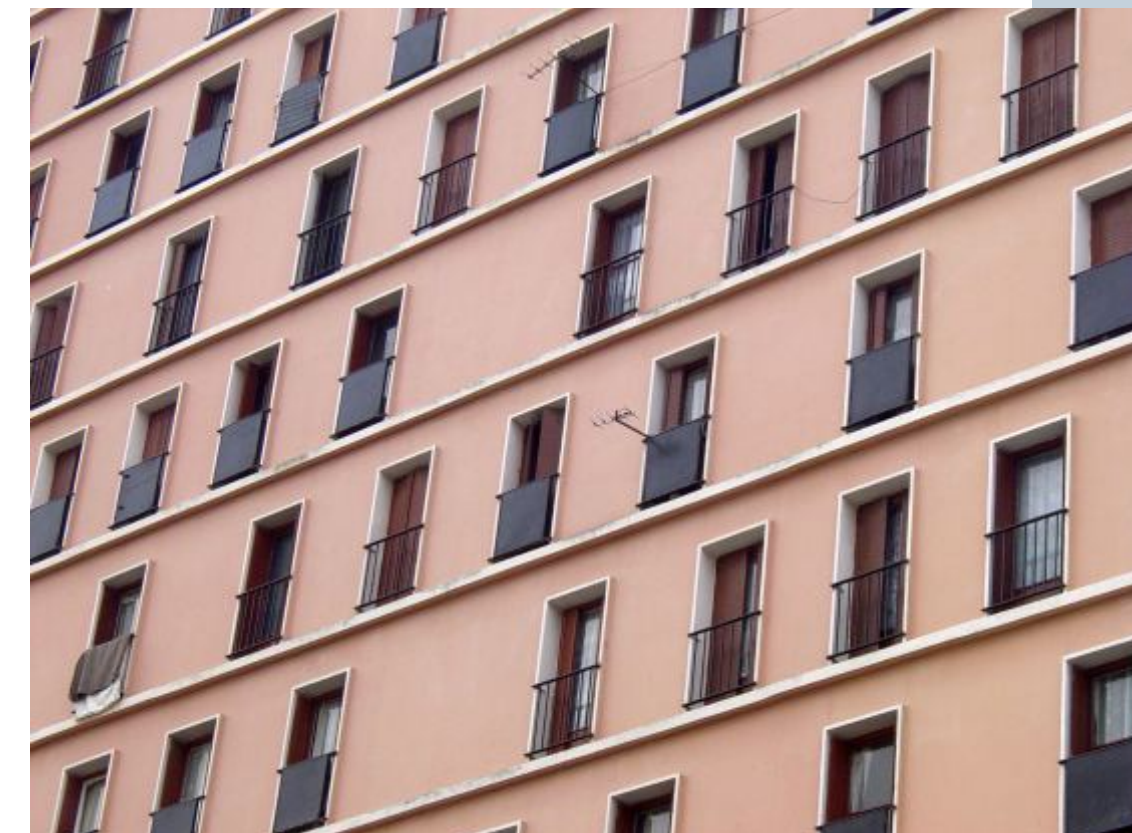
Qu'en est-il de la gestion des flux mécanique et piéton ? Des problèmes de transport en commun, du stationnement dans la commune

qui ont tendance à s'amplifier en dépit de la réalisation du plan de déplacement urbain communal (PDU), premier du genre en Algérie, et du réaménagement de la station urbaine des Deux Bassins ?

Il faut rappeler que le plan de circulation a été confié au Bitur (Bureau d'études de la wilaya d'Alger) il y a eu un comptage, une étude de constat, etc. Cette étude, financée par la commune, a donné 4 variantes et c'est la moins contraignante - appelée à être actualisée - qui a été retenue. Ce plan aborde aussi les problèmes de transport, d'espaces de stationnement qui étouffent la commune, l'aménagement de tous les carrefours en fonction du nouveau centre de circulation. Nous avons également prévu des aires de stationnement, des parkings à étages au niveau de Ziania. Mais tout cela n'est pas encore réalisé. La station urbaine qui existait au niveau de la placette actuelle, a été déplacée avant mon installation pour être installée vers la bretelle de l'Hôpital de Ben Aknoun. Il était question que l'opération s'appuie sur un service de navettes gratuites qui devaient distribuer vers les instituts. Cela n'a pas été appliqué. Il faut savoir que la commune n'est pas autonome et qu'elle est régie par une hiérarchie administrative, ce qui fait que le plan n'a pas été appliqué dans sa totalité. C'est tout le problème.



Pourquoi ?



La variante numéro III prévoyait une boucle avec des traverses. Celle des Asphodèles, du chemin Malki n'ont pas été réalisées. Et c'est justement parce que la deuxième phase du plan n'a pas été exécutée conformément au plan initial que les problèmes persistent. N'étant plus à la tête de la commune je n'ai pas suivi la deuxième phase. Mais étant architecte, enseignant, maire, je crois aux études. Celle-ci a coûté 2 millions de dinars. A ce propos, il faut savoir qu'un changement minimum dans le plan " chamboule " tout. L'étude finie, il a fallu passer par la commission de wilaya de la circulation qui compte plusieurs représentants de la sûreté nationale, de la gendarmerie, du transport, représentant du wali... En principe tous les six mois cette commission doit siéger pour évaluer le suivi des opérations. Or, ces réunions ne sont pas tenues. Je vous confierai par ailleurs que tous les plans de circulation, notamment au niveau de la commune de Ben Aknoun, se font d'une manière aléatoire. La commission se réunit et décide, sans étude préalable !



L'assiette foncière de la zone de Ziania, en friche depuis quelques années, offre des possibilités importantes de reconquête de la centralité métropolitaine, tout comme le terrain à côté du cimetière et d'autres assiettes que la commune aurait pu récupérer selon la procédure de préemption ou sous forme d'expropriation pour utilité publique. Or, ces



terrains malgré la hausse de leur valeur foncière ne sont toujours pas exploités...

D'abord, il faut savoir que l'utilisation de ces assiettes obéit à une procédure. Depuis les années 90, il existe une loi sur le foncier. La commune ne peut de ce fait disposer que des réserves communales. Or, à Ben Aknoun il n'existe pas du tout d'assiettes. Tout à l'heure je disais que les 2/3 de la surface étaient utilisées par des institutions, il y a aussi l'exemple du foncier de la cité universitaire qui n'est pas utilisé. Tous ces terrains sont en fait affectés à telle ou telle institution. Récemment l'Etat a décidé de revoir l'affectation de ces réserves. C'est l'Etat qui décide de leur devenir. En tant qu'architecte urbaniste et enseignant, j'ai proposé d'étudier la commune de Ben Aknoun par rapport à son tissu. Ce dernier est resté rural. Hormis quelques voies principales qui ont une dimension nationale et certains axes, le reste est constitué de petits chemins. Il fallait absolument urbaniser la commune. Nous avons opté pour le côté ouest, de Ziania aux Deux Bassins, et de la Fac de Droits aux Deux Bassins toujours. Nous avons réétudié le maillage pour mieux utiliser le réseau. Il s'agissait en fait d'une opération de restructuration de la commune basée sur des enquêtes.

Les propositions de vente n'ont jamais abouti. En revanche, l'élaboration des POS a été lancée afin de mieux occuper, agrandir et densifier le réseau et surtout de récupérer les terrains affectés à des institutions publiques. Il fallait absolument aérer au regard de la densité de la population. Maintenant pour revenir à Ziania, le POS 841 approuvé par la commune prévoit 463 logements, plus de 10 000 m² de plancher commerces, plus

de 15 000 m² bureaux, une banque, un hôtel, une société d'assurance ... Tout cela étant appelé à renflouer les caisses de la commune. Nous sommes conscients des problèmes qui découleront de la logique de cette étude. Je veux dire par là qu'il y aura une population de 10 000 utilisateurs supplémentaires, en sous-sol il y a cependant 5 000 places de parkings, il y a tout ce qui va avec par rapport aux équipements d'accompagnement nécessaires. Ce projet répond sans conteste aux besoins en équipements et absorbe d'autre part le problème du transport. Tout a été pris en charge : élargissement des voies, fluidité, problème de la crise du logement... Dès que le POS est approuvé, par ailleurs, le maillage routier sera immédiatement mis en œuvre. Et c'est la wilaya qui décide des échéances, du choix des sociétés à implanter... La commune ne gère que les assiettes communales. Ziania devient dès lors un pôle, et en quelque sorte la carte de visite de Ben Aknoun.

Le parc immobilier (logements) au niveau de la commune n'est pas important. Avec 3500 logements, une densité résidentielle très faible (de l'ordre de 9 logements/ha) et un taux d'occupation par logement (TOL) dépassant parfois les 6 à 7 personnes/log. Le besoin semble s'exprimer d'une manière aigue notamment pour ce qui concerne les étudiants. Or, il semble qu'aucune opération importante de réalisation de logements n'a été lancée sur le territoire. Pourquoi ?

Pour ce qui est du nombre de logements, il tourne autour de 4 000 dont plus de 500 à la Cité Malki, plus de 400 aux Asphodèles et à la cité Malki. Le reste est éparpillé au niveau des petites cités et lotissements. En effet, il n'y a pratiquement jamais eu de projets de logements depuis la création de la commune. Exception faite pour un projet de 75 logements promotionnels. Quand on sait que les terrains à Ben Aknoun coûtent très cher, à combien reviendrait le logement social ? C'est pour vous dire que le logement promotionnel est plus adapté, comme c'est le cas à El Biar ou Hydra... A cet effet, nous avons proposé de faire du logement social dans les communes où les terrains ne sont pas très cher. En contrepartie

nous nous proposons d'offrir des locaux commerciaux. Mais cela ne s'est pas fait. Encore une fois la commune n'a pas les pouvoirs nécessaires pour l'implantation de logements sociaux ni participatifs. La seule tentative, avortée, a été le projet RHP (Résorption d'habitat précaire) auquel on devait substituer de petits lotissements, qui n'a non plus pas abouti. Dans le POS, évoqué plus haut, il y aura du participatif, du promotionnel, de type location-vente, OPGI... Pour ce qui est du TOL très élevé, notamment à la cité Malki et Merzoug (type F2), cela est clairement traduit dans la demande en logement. Toujours concernant la crise de logements, sachez qu'il y a 150 familles qui vivent dans des bidonvilles dans la commune.

La qualité de vie n'est pas reluisante à Ben Aknoun, en dépit des potentialités, pas des moindres, de la commune. Les citoyens se plaignent essentiellement de l'absence flagrante d'équipements d'accompagnement et de service : pas de marché, pas d'espaces verts, absence de centralité en fonction et en image,... Qu'avez-vous entrepris durant votre mandat pour pallier à ce déficit et répondre aux besoins ?

Prétendre avoir réalisé beaucoup de choses dans une commune qui n'est, de surcroît, ni centre ni périphérie serait mentir. Tous ces équipements manquants énumérés, n'ont pas été réalisés à ce jour, bien que nous voulions mettre à profit l'occasion du Festival de la jeunesse pour entreprendre certains aménagements. Par exemple pour le marché qui compte parmi les plus chers de la capitale, nous avons essayé de le déplacer afin de régler le problème de la circulation. Le projet existe mais n'a pas abouti. En revanche, bientôt il y aura un petit marché couvert. Pour ce qui est des espaces verts, nous avons pu obtenir de l'OCO un petit bois que nous avons aménagé. Ces aires de détente seront mis à la disposition de la population locale. Nous avons aussi essayé d'améliorer la vie dans les cités, d'aménager quelques placettes, ... Je ne me déclare pas satisfait de ce que j'ai fait, mais je le suis d'avoir commencé ! Pour ce qui est de faire de Ben Aknoun, un pôle universitaire, c'est peine perdue. Il n'y a aucun contact, comme dit précédemment, entre la population et les

étudiants. Il n'y a même pas de bibliothèque communale, ni de cinéma... Par ailleurs, la population locale ne profite pas des équipements, notamment sportifs, existant au niveau de la commune. Les projets existent néanmoins. A juste titre, sachez que les documents que vous avez sous les yeux sont entre les mains de l'actuel Président d'APC qui est en train de poursuivre notre démarche, contrairement à ce qui se fait ailleurs.

La station de mesure de la qualité de l'air Samasafia d'Alger située au niveau de la commune de Ben Aknoun, pourtant située sur les hauteurs, révèle souvent des dépassements des normes admises en matière de pollution atmosphérique. Avez-vous eu à engager des études en vue d'améliorer la qualité de l'air ?

J'admets que nous n'avons pas du tout pris en charge cet aspect. Je vous dirai aussi que je ne sais même pas où se situe la station Samasafia ! Peut-être se situe-t-elle du côté de la station urbaine ? Il faut dire aussi que le département de l'Environnement n'a pas associé la commune au projet en question. Pour ce qui est des actions engagées par les responsables communaux, il y en a très peu : d'abord il y a la fameuse déviation du flux de 15 000 véhicules/jours qui traversait Ben Aknoun et que nous avons eu à dévier vers la Cour Suprême, la préservation de la forêt... Je reconnais, encore une fois, qu'en la matière très peu a été fait. Il n'est point évident de penser à des aspects comme la qualité de l'air etc. quand on a à prendre en charge le problème du chômage, ... Il existe, en outre, une soixantaine d'associations qui



devaient participer à la gestion de la commune notamment pour ce qui est de la préservation de l'environnement en terme de salubrité essentiellement (déchets urbains,...). Aujourd'hui grâce aux Co-Villes instituées par le wali en place ça devrait bien fonctionner.

Que pensez-vous des Co-Villes ? Est ce que les citoyens sont, à votre avis, prêts à composer avec cette nouvelle donne ?

C'est en effet une initiative louable. La population n'est certainement qu'en partie prête à coopérer. Il reste qu'il s'agit quand même d'un projet prometteur mais bien entendu difficile à faire aboutir. Comme j'ai eu à vous l'expliquer précédemment, bien qu'il existait près de soixante associations au niveau de Ben Aknoun, les quelques vingt opérations d'assainissement que j'ai moi-même organisées n'ont rien donné. Une fois sur le terrain, je vous assure qu'on ne trouvait personne sur place ! Donc, encore une fois, les Co-Villes c'est très bien, il faut cependant permettre au mouvement associatif de s'organiser, il faut lui donner les moyens, un lieu où se réunir, ...

Avez-vous été confronté aux constructions illicites au niveau de votre commune ?

Vous savez bien que les permis de construire sont délivrés sur la base de plans sans suivi ni fiche d'ouverture de chantier. L'agent de la commune n'est pas tenu de vérifier le tracé et voir si, par exemple vous n'avez pas modifié les plans. Les personnes détentrices de permis pour un R+1, ne respectent pas le gabarit car elles ne sont en fait

confrontées qu'au problème du certificat de conformité que la mairie doit délivrer. Et encore. Pour revenir au cas de Ben Aknoun sachez que le gabarit imposé dans cette commune n'a pas changé vu que le PDAU d'Alger n'a lui-même pas fait l'objet de révision. Or, dans ce cas de figure on ne peut pas se limiter indéfiniment au R+1, les terrains coûtent trop cher, il faut densifier ! Néanmoins, il ne faut pas non plus se leurrer car en dépit de cette contrainte, la population ne respecte souvent pas le gabarit imposé par la DUC (Direction de la Construction). Sur plan, des R+2 sont prévus, sur le terrain c'est une autre histoire !

Selon vous, quelles sont les principales difficultés de la gestion urbaine ? Sont-elles inhérentes à l'absence d'instruments d'urbanisme fiables, l'indisponibilité d'outils d'aide à la décision, notamment du système d'information géographique communal (SIG) ?

C'est exactement tout cela. Le pouvoir des assemblées est variable d'une commune à une autre. Pour le SIG, j'y ai personnellement recouru. Il a été utilisé pour une étude à l'échelle de la commune. Cette dernière est en voie de finalisation. Toutefois, le grand problème de la commune de Ben Aknoun est qu'elle n'est pas cadastrée. Alors que c'est très important ! Pourtant le SIG a identifié le réseau eau, égouts, électricité (Sonelgaz n'a pas voulu dans certains cas divulguer certaines informations pour des raisons sécuritaires), la végétation, les gabarits... Le SIG est un projet, faut-il le rappeler, à long terme. Hélas ! les choses se sont arrêtées là. Pour revenir aux autres entraves, sachez que les relations élus-



administrations constituent la principale pierre d'achoppement : qui décide, qui doit faire quoi ? Un nouveau code communal est en voie de finalisation, il permettra d'éviter, je l'espère, les situations de blocage.

Vies des villes Vous êtes architecte, mais également enseignant à l'EPAU. Quelle appréciation faites-vous de la formation des jeunes architectes ?

Je dirai simplement qu'ils sont complètement à côté. Je pose la question suivante : qui doit se rapprocher de l'autre, l'université de la réalité ou l'inverse ? Or, ni l'un ni l'autre ne fait le pas. Quand les architectes sortent de l'EPAU, ils sont dans les nuages, ils rêvent de gratte-ciel et d'autres projets littéralement irréalisables. Ils sont perdus pendant trois à quatre ans, surtout s'ils travaillent dans un service technique communal et qu'ils sont dirigés par un technicien de la commune qui a derrière lui quelques vingt années d'expérience. Tout cela pour dire que les architectes ne sont pas préparés à la réalité. Or, il faut absolument que l'université soit proche des problèmes de la gestion urbaine, de l'architecture en Algérie. Il faut aussi qu'à l'école on mette un peu les pieds sur terre. En effet, on ne parle pas d'estimation, de mise en place de chantier... On se limite à la théorie. C'est en fait la grande leçon que j'ai tiré. Vous prenez un architecte sortant de l'EPAU, vous l'implantez dans un bureau communal en France, il se retrouvera mais

pas en Algérie. C'est pourquoi, l'Ecole a intérêt à établir des conventions avec les communes, à engager des études avec des données réelles,...

Vies des villes Que pensez-vous de la possibilité de commande publique aux universitaires ? En tant que premier responsable communal, avez-vous été tenté de le faire ?

En effet, quelques communes - et elles sont rares - ont essayé de le faire mais ça n'a pas abouti. Personnellement, je n'ai pas eu l'occasion de le faire. Il était question de signer des conventions avec des groupes d'enseignants. Ça s'est arrêté là, car même la loi universitaire régissant les prestations de services n'existe pas encore. Mon rêve, à ce propos, ce serait de voir des architectes enseignants pratiquer et enseigner une expérience. En Algérie, on ne conçoit pas qu'un architecte qui enseigne exerce autre part. Alors qu'en France ou ailleurs en Europe, on encourage la pratique du métier par es enseignants.

Vies des villes M. Zekagh, pour clore cet entretien, en cinq années d'exercice à la tête d'une commune pour laquelle vous avez tant bien que mal pu mettre à exécution une vision d'aménagement urbain, je vous demanderai juste de nous confier votre plus grande déception ?

En fait, il y en a deux principales : Une par rapport aux habitants et une par rapport à un responsable que je ne citerai pas. Pour ce qui est des habitants, j'ai été déçu dans le sens où pendant tout le mandat - pendant les cinq années je me suis donné à fond, j'ai même abandonné ma famille - il n'y a pas eu de retour de manivelle. Il a fallu recenser les problèmes, planifier le futur pour enfin penser à la réalisation. En fin de compte, la population n'a pas suivi. Ma deuxième grande déception a été le comportement d'un grand responsable qui lors d'une visite au niveau de la commune et alors que j'ai voulu faire des propositions, m'a rétorqué : " Vous, vous ne pensez pas, c'est moi qui pense, vous, vous exécutez "... Pour moi qui suis architecte et enseignant, c'était une brimade ...

تجربة المعماري في تسيير البلدية

السيد عبد الوهاب زقاغ معماري وأستاذ في مدرسة هندسة العمار والرئيس السابق لبلدية بن عكنون في الفترة 1997 و 2002.

تشغل بلدية بن عكنون مساحة تعادل 383 هكتاراً، يبلغ عدد سكانها 20 000 مقيم دائم وهي تعتبر قطبا جامعيًا ودراسيًا هامًا، ومسرحاً للعديد من المرافق العامة مثل وزارة المالية، ومشفى تقويم العظام، وثكنات للشرطة والجيش، وإقامات للسفارات الأجنبية؛ وتقع عند مفترق الطرق السريعة المؤدية إلى باقي بلديات الولاية والولايات المجاورة. مما يجعلها تستقبل ما يفوق 80 000 زائراً و 50 000 سيارة يومياً.

السيد زقاغ، ما هي الأعمال التي أنجزتها خلال فترة رئاستكم بلدية بن عكنون؟

ليست بن عكنون بالبلدية الغنية؛ فهي لا تحوي على أنشطة تجارية، ولا على منطقة صناعية، ولا تعدى ميزانيتها المليار سنتيم سنوياً. ولكنها تأوي 40 000 طالب. لذا فقد فكرنا في تنمية الأنشطة الفندقية، ووضعنا مخططاً لتنظيم حركة السير والتنقل. كما كنا بصدد بناء مراب بطابقين في الزينية. ولكن، بسبب عدم إستقلالية البلدية بقراراتها، لم ينجز المخطط بأكمله. وما تزال البلدية تفتقد للعديد من المرافق العامة حتى يومنا هذا. هناك أيضاً تهيئة غابة صغيرة بالقرب من المركب الأولي وبعض الساحات الصغيرة. بالنظر لإنشغالكم بالتدريس، فما هو تقييمكم لمنهج تكوين المهندسين المعماريين؟

أقول بأنهم بعيدون جداً عن الواقع. وأطرح السؤال التالي: من الذي عليه أن يقترب من الآخر، الجامعة من الواقع أم العكس؟