

SOUS COUVERT D'OPÉRATION D'INVESTISSEMENT

Haro sur les terres habous

Le ministère des Affaires religieuses et des Wakfs a lancé, au début de l'année 2008, une opération de valorisation du patrimoine foncier habous. A Alger, cette opération, qui concerne les quartiers très «selects» de Sidi-Yahia et La Concorde, suscite autant les convoitises que les interrogations du fait de l'implication directe de responsables locaux de la circonscription de Bir-Mourad-Rais.

Tarek Hafid - Alger (Le Soir) - Le 29 janvier 2008, le département de Bouabdallah Ghoulamallah fait paraître dans la presse un «avis aux investisseurs».

«Le ministère des Affaires religieuses et des Wakfs annonce aux personnes désireuses d'investir sur des terrains habous qu'elles doivent présenter leurs offres au niveau des Directions des affaires religieuses des wilayas concernées», peut-on lire dans ce placard publicitaire.

Un délai de 30 jours est accordé pour le dépôt des dossiers. Une longue série de terrains, répartis sur douze wilayas, sont concernés par cette opération. A Alger, le ministère des Affaires religieuses propose deux parcelles : la première, d'une superficie de 12 000 mètres carrés, est située à Sidi-Yahia, et la seconde, de 6000 mètres carrés, au quartier La Concorde. Ces terrains, situés sur le territoire de la wilaya déléguée et de la commune de Bir-Mourad-Rais, jouxtent le cimetière de Sidi-Yahia.

45 millions le mètre carré !

Constitué essentiellement d'oueds et de terrains en friche, Sidi-Yahia s'est transformé, depuis la fin des années 1990, en un véritable pôle commercial. Le prix du mètre carré a littéralement explosé, atteignant actuellement les 45 millions de centimes !

Et à ce prix-là, il est tout à fait légitime que le ministère des Wakfs rentabilise son patrimoine. «Depuis quelques années, l'administration des affaires religieuses a lancé des actions de récupération des biens habous. Cette opération est toujours en cours. Mais en parallèle, il a été décidé de rentabiliser ce patrimoine en le mettant à la disposition des investisseurs, et ce, dans le strict respect des préceptes religieux qui régissent les biens habous», explique Lazhari Messaâdi, directeur des affaires religieuses de la wilaya d'Alger. Une vision que partage Belkacem Boukharouata, le responsable de la sous-direction de l'investissement des biens wakfs. «Il est de notre devoir de valoriser le patrimoine habous. Cela doit être fait dans une totale transparence et dans le respect des lois de la République», précise Boukharouata qui a pour mission de gérer l'opération d'investissement. Mais voilà, les services de Bouabdallah Ghoulamallah ont leur propre notion de la transparence. Boukharouata et Lazhari ont été incapables de fournir des explica-



Photo : Samir Sia

tions claires et détaillées sur cette opération d'investissement.

Evaluation a posteriori

Les dispositions du cahier des charges, les modalités de concession, la durée et les montants des baux, les critères de sélection des investisseurs... autant de questions qui sont restées sans réponses ! «Il n'y a pas de cahier des charges. Les investisseurs intéressés doivent juste déposer leurs dossiers et attendre l'avis de la commission de sélection», souligne Boukharouata. Ce dernier annonce par ailleurs que la procédure est actuellement à l'arrêt. «Nous avons décidé de suspendre le processus car nous n'avons pas encore évalué le prix de cession de ces parcelles. Cette opération est actuellement en cours, elle a été confiée à un expert. C'est un grand expert, le meilleur de la capitale.» En clair, les personnes chargées de ce dossier ont mis la charrue avant les boeufs en proposant aux investisseurs des terrains sans même connaître leur valeur !

Litiges en série

Mais il y a pire encore : les terrains en question sont l'objet de litiges.

Celui de La Concorde a été attribué, en avril 2005, aux héritiers Selidj par la Direction des domaines d'Alger. Cependant, cette famille n'a pu prendre possession de ce bien, l'APC de Bir-Mourad-Rais ayant érigé un marché de proximité et un terrain de sport. Théoriquement, un tel imbroglio n'est pas censé attirer les investisseurs...

Au niveau de la parcelle de Sidi-Yahia, la situation, est elle aussi, inextricable.

En 1990, une coopérative de jeunes commerçants y a vu le jour. «Notre coopérative a été créée du temps de Mouloud Hamrouche. A l'époque, Sidi-Yahia n'était qu'un oued entouré d'herbes hautes. L'APC de Bir-Mourad-Rais nous a indiqué cet endroit et nous nous y sommes installés pour vendre de la pièce détachée et faire de la mécanique», souligne Sadek Hadbi, représentant de ce groupe de commerçants. «Au début, nous étions locataires auprès de l'APC. Mais en 1997, les services de la commune nous ont demandé de nous rapprocher du ministère des Affaires religieuses car il s'est avéré que nous étions sur un terrain wakf. C'est à partir de là qu'a débuté notre

relation avec ce ministère qui nous a attribué un droit de jouissance en contrepartie du paiement de baux.» Notons que ce n'est qu'au courant de l'année 2004 que le ministère des Wakfs a obtenu l'acte de propriété de ce terrain, et ce, suite à une procédure par voie de publication. Hadbi estime que les relations entre les parties ont été «plutôt correctes». Subitement, ces relations se sont détériorées au début de l'année 2008. Suite à une réunion tenue au siège de la wilaya déléguée de Bir-Mourad-Rais, les autorités locales décident de fermer tous les locaux sous prétexte qu'ils constituent «une source de pollution pour l'environnement».

Wali délégué aux... habous

«Le wali délégué de Bir-Mourad-Rais a réuni les responsables de l'ensemble des secteurs, y compris les affaires religieuses et les services de sécurité. C'est à ce moment-là qu'il a été décidé de fermer nos locaux. Nous avons appris par la suite que certains représentants, notamment celui du commerce, avaient refusé de signer le P-V de réunion puisque nous étions en conformité avec la réglementation régissant la pratique commerciale», insiste Sadek Hadbi. La première réaction des commerçants a été d'introduire une action en justice afin d'obtenir la levée des scellés. Cette procédure est toujours en cours. Mais le wali délégué de Bir-Mourad-Rais ne l'entend pas de cette oreille. Alors qu'il ne dispose d'aucun pouvoir d'ingérence dans un bien relevant du patrimoine habous et que l'affaire suit son cours au niveau de la justice, il décide de faire démolir l'ensemble des locaux.

Le 8 mars 2008, le wali délégué adresse au président d'APC un télégramme portant la mention «très urgent» dans lequel il le somme de prendre les dispositions nécessaires pour démolir les locaux. Un délai de huit jours est accordé aux commerçants pour quitter les lieux. «Dans le document adressé au maire, le wali déclare que notre situation a été régularisée et que nous avons pris attache avec l'Agerfa d'Alger (Agence de gestion et de régulation foncière urbaine) pour l'octroi de terrains de substitution. Je dois dire que nous avons refusé toutes les propositions de cet organisme car nous considérons que nous devons avant tout attendre la décision pendante au niveau

de la justice. Ce ne sont que des manœuvres dilatoires du wali délégué dans le but de nous chasser. Nous savons aussi qu'il a multiplié les pressions sur le maire de Bir-Mourad-Rais afin de l'obliger à prendre un arrêté de démolition», dit Sadek Hadbi.

Valse hésitation

La Direction des affaires religieuses d'Alger exige, elle aussi, la destruction des magasins. Le 30 mars, Lazhari Messaâdi adresse une demande dans ce sens au président d'APC de Bir-Mourad-Rais. Ce dernier, sous le coup de la pression, met en branle la machine administrative et établit un permis de démolition. Il semble, toutefois, que la procédure légale n'a pas été respectée. Le maire finit par se raviser. Il signe, en date du 1^{er} avril, un arrêté portant annulation du permis de démolition. Une décision qui met un terme à l'implication de l'APC dans cette affaire. Mais la commune n'est pas la seule à faire marche arrière. Subitement, la Direction des affaires religieuses se ravise ! «Nous avons été contactés à plusieurs reprises par le directeur, Lazhari Messaâdi. Il nous a demandé de lui présenter un projet afin qu'il l'introduise dans le cadre de l'opération d'investissement sur les biens habous. Il nous a tout simplement proposé de nous octroyer une partie du terrain de Sidi-Yahia. Nous avons toutefois refusé pour deux raisons essentielles : le délai de dépôt des dossiers est clos depuis le 29 février 2008 et notre affaire est toujours au niveau de la justice», note le représentant des commerçants. Lors d'une entrevue qui s'est déroulée la semaine dernière, Lazhari Messaâdi a confirmé cette proposition. «Nous sommes prêts à leur octroyer une partie du terrain pour peu qu'ils présentent un projet et qu'ils disposent des moyens financiers nécessaires», dira-t-il. Pour ce qui est de la clôture de l'opération de dépôt, le représentant de Bouabdallah Ghoulamallah s'est proposé «de transmettre personnellement leurs dossiers à la commission de sélection». Reste l'essentiel : qui est derrière cette nouvelle opération de dilapidation des dernières parcelles de terrain de Sidi-Yahia, maillée en programme de valorisation du patrimoine habous ?

Le wali délégué
injoignable

Toutes les tentatives visant à joindre le wali délégué de Bir-Mourad-Rais dans le cadre de cette enquête se sont avérées vaines. «Le wali est en réunion», nous a-t-on précisé au niveau de son secrétariat. Impossible donc d'obtenir la version de ce responsable.

T. H.

T. H.