Les données spécifiques de l'habitat

Globalement, le parc de logements existant comptait 2 300 000 unités en 1978, dont 200 000 faisaient partie des biens vacants laissés par la colonisation pour une population de 18 millions d'habitants.

Ce qui donne un taux moyen d'occupation (TOL) de 7,8 personnes par logement. En 1966, ce taux moyen était de 6 personnes par logement ; en 1999, de 8 personnes par logement (source Cnea), et en 2014, il est estimé à 7 personnes par logement.

Les besoins en logements pour la période 1999-2014

Les besoins en logements procèdent de quatre facteurs fondamentaux :

- couvrir l'accroissement de la population ;
- résorber le déficit existant ;
- rénover le patrimoine ;
- abaisser le TOL (c'est-à-dire répondre aux besoins de décohabitation)

En 15 ans, la population a augmenté de 8 millions d'habitants. En visant un TOL moyen de 6, cela correspond à un besoin de 1 300 000 logements nouveaux.

Pour réduire le TOL de 7 à 6, il faudrait construire 700 000 logements neufs.

La rénovation du parc actuel suppose la démolition d'au moins 900 000 logements correspondant aux gourbis, bidonvilles et aux constructions de plus de 50 ans ; il faudra donc les remplacer par 900 000 logements neufs. Ajouter à cela au moins 1 000 000 d'unités pour atténuer, un tant soit peu, la couverture de la montée démographique.

Propositions d'action

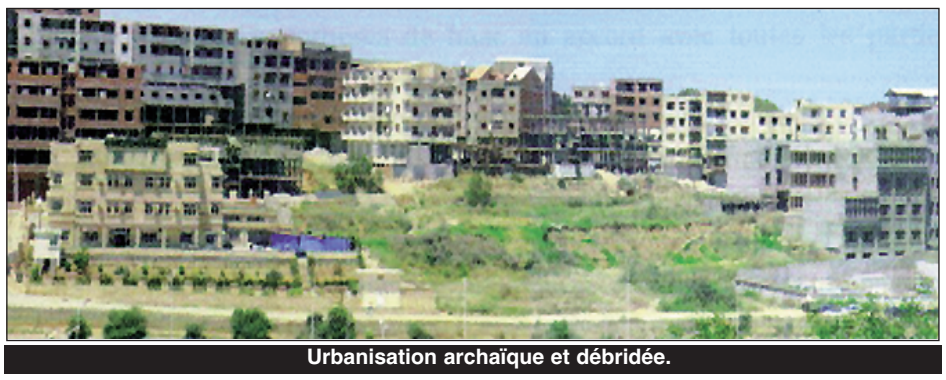
Il ne faut pas se faire d'illusions. La solution «miracle» n'existe pas à court terme. Le problème de l'habitat ne se règle pas en 15 ou 20 ans, comme prétend le régler l'actuel ministre de l'Habitat en décrétant la fin de la crise en 2019 !! En analysant l'expérience des années passées, il semblerait que ce pays a toujours fait fausse route en sur-dimensionnant autrement ses ambitions et en omettant à chaque phase de mieux évaluer le «réellement possible», quitte à faire marche arrière dans certains domaines et à prendre un temps de réflexion et d'organisation afin de corriger les défaillances majeures et rendre l'action à venir plus efficace, tant il est vrai que seul un organisme sain retrouve sa santé.

La condition sine qua non

Pour faire de l'habitat la priorité absolue, il faut que lui soit dévolu un pouvoir réel qui doit se révéler effectivement comme l'une des conditions sine qua non de toute démarche.

Toute la stratégie de l'habitat depuis ces quinze dernières années a consisté à reproduire dans toutes les wilayas sans exception des «populations» d'immeubles barres identiques à ceux érigés dans les banlieues européennes juste après la Deuxième Guerre mondiale, des bâtiments du type «banlieusard» en RDC+5 et des tourettes en RDC+10-15 sans aucune âme ni recherche architecturale ou urbanistique. Par ailleurs, il faut reconnaître que les appartements livrés sont exigus, non fonctionnels, regorgeant de malfaçons et de défaillances structurales gravissimes et une laideur absolue, ce qui, à mon avis, serait juste de leur affecter l'appellation «appartement Maruti» en référence à la «voiture-tacot» importée de Chine.

Les bureaux d'études en charge de ces projets ont tout simplement refait des copies des plans en changeant les titres sans aucune adaptation au pays et à sa civilisation arabo-musulmane. Il faut dire que l'Algérie sur le plan architectural ne peut pas être comparée à l'Europe ni aux Etats-Unis, elle appartient cependant, et avant tout, à une civilisation de plus d'un millénaire. Cette civilisation se doit d'influencer aussi bien les techniques que l'art et la culture ainsi que la manière de vivre de chacune des régions de ce pays où les traditions et les coutumes n'ont jamais été entamées par les mœurs des différents occupants. Notre civilisation, vieille de quinze cents ans, vaut mieux que les pratiques engendrées dans le monde européen ou autre ; pour satisfaire seulement le nombre, la rentabilité, ou même, ajouterons-nous, pour une trop grande efficacité, produire des logements à tout prix, sans générosité d'intention : nous valons mieux que ça. Nous pouvons dire que nous avons le choix entre une sérialisation à outrance et une humanisation des projets d'envergure. Les constructions doivent être plus humaines et mieux adaptées aux sites choisis et imprégnées de l'art arabo-musulman même dans les choix les plus contemporains, et cela sans nuire à l'efficacité des programmes. Il y a des architectes de talent qui ont apporté spontanément leur collaboration à l'Algérie, c'est le cas des architectes Oscar Niemeyer, Kenzo Tang, Ferdinand Pouillon, etc. Malheureusement, la majorité des BET's, qui se sont installés en Algérie, n'ont fait que tricher en implantant des immeubles inadaptés, afin de satisfaire, nous ne le savons que trop bien, des intérêts purement matériels, et qui de plus se vantent chez eux du mépris qu'ils ont pour l'Algérie par rapport à l'incompétence et la crédulité de leurs interlocuteurs.



Urbanisation archaïque et débridée.

Données techniques concernant la livraison des trois millions de logements au cours des quinze dernières années !

La construction de 3 000 000 logements permet de loger ou reloger environ 20 millions d'habitants. Ce nombre effarant correspond à 30 villes d'un million d'habitants ou 300 villes de 100 000 habitants ou 21 000 villages de 1 500 habitants ou une combinaison équilibrée de ces trois types d'urbanisation à travers le territoire national. C'est dire l'ampleur presque démesurée de cette tâche que le gouvernement actuel tente de faire admettre, comme le résultat effectif de son action depuis 1999 ; il faut dire que la pilule est très difficile, voire impossible à avaler, même pour les citoyens les plus naïfs.

En d'autres termes, ce chiffre correspond à la livraison régulière de 200 000 logements neufs par an pendant la période 1999-2014.

Le premier volet relatif à la consommation du foncier sera analysé en premier. Aussi, à raison de 30 logements par hectare, celle-ci correspondrait à 33 000 hectares en moyenne, soit schématiquement un rectangle de 110 km² ou 3 km.

Le deuxième volet a trait à la consommation des matériaux. Dans ce cas, nous allons considérer seulement le liant le plus important dans la composition de la pâte de béton, à savoir le ciment. Ainsi, pour la construction d'un logement F3, il est demandé au moins 25 tonnes de ce liant, ce qui engendre logiquement une mise à disposition pour ce projet de 5 millions de tonnes par an. Sachant que la totalité de la production nationale et des importations annuelles sont de 18 millions, dont la répartition est effectuée comme suit : 9 millions pour les infrastructures de base (ouvrages d'art, travaux publics, hydrauliques, VRD, etc.), 3 millions pour les collectivités locales, 3 millions pour l'auto-construction. Ce qui fait ressortir un manque d'au moins 2 millions de tonnes par an, soit 40% de déficit relatif à la production de logements déclarés.

Le troisième volet : Il concerne les moyens de réalisation nationaux qui, il faut le rappeler, ont été totalement laminés par les différents gouvernements successifs depuis les années 1980 pour laisser place nette à l'implantation tous azimut de divers groupements d'entreprises étrangères à la réputation «douteuse» (essentiellement chinoises, turques, moyen-orientales, sud-coréennes) ainsi que des pseudos groupes privés algériens avec un encadrement technique banal mais bien encadrés par des forces occultes bénéficiant de marchés de gré à gré pour tous les grands projets à coups de centaines de milliards de $US : stades, mosquées, complexes immobiliers, villes nouvelles, aménagements VRD, routes, autoroutes, ouvrages d'art, hôtels, hôpitaux civils et militaires et, pour clore ce triste inventaire, des villas pour ces messieurs, etc. Une rapide incursion sur le déroulement d'une opération-type relative à l'analyse d'un cas réel nous permet de prouver et d'apprécier objectivement les capacités de livraison de logements depuis 2000. En effet, le lancement en 2001 du programme de 55 000 logements AADL, confié exclusivement à des entreprises chinoises avec une mise à disposition de moyens financiers colossaux «sans contrôle ni suivi» et un délai de réalisation fixé à trois années clés en main, a ce jour, le 9 avril 2014, seulement 50 000 unités ont été livrées, soit 3 800 logements par an. Il est clair qu'à partir d'une analyse fine des paramètres précédents, on peut aisément conclure que la livraison de logements neufs au cours de ces trois derniers quinquennats n'ont jamais dépassé 30 000 à 35 000 unités par an, et ce, malgré les centaines de milliards de $US déversés anarchiquement et sans contrôle par le gouvernement. Alors, une question mérite d'être posée : par quel miracle les mêmes institutions avec les mêmes illustres personnages «statiquement invariables» depuis 1999 vont pouvoir mettre en place une stratégie qui multipliera par enchantement par sept la capacité de réalisation et de livraison de logements neufs ? Le deuxième questionnement concerne la formule AADL abandonnée depuis plus de huit ans et remise sur la table sans justification par l'actuel ministre de l'Habitat alors que son échec sur tous les plans est patent. Au vu de ces paramètres techniques, il serait difficile de faire admettre la véracité des chiffres avancés par les pouvoirs publics en matière de production de logements neufs, à moins que le bilan des trois millions incorpore tous les permis de construire délivrés par l'administration, toutes les demandes de logement ainsi que toutes les constructions illicites et les gourbis ruraux.

En ce qui concerne la sécurité du bâti implanté depuis 1999 !

Dans sa fondation conceptuelle, une habitation (voire un quartier et/ou une agglomération) est conçue pour sublimer, protéger et sauvegarder les vies humaines contre les répercussions indirectes des catastrophes naturelles, en général, et des tremblements de terre et effets induits, en particulier.

Voilà maintenant plus d'un quart de siècle que l'état de l'art en matière de pensée, d'analyse et d'étude d'un projet quelle que soit son importance est resté «figé» et principalement sous-tendu par des procédures empiriques, voire archaïques, ne tenant compte d'aucun paramètre permettant d'appréhender sérieusement la complexité des phénomènes dynamiques induits par un cataclysme.

La vivacité de cette réalité post-catastrophe est à craindre comme la malédiction portée par une fatalité et l'amnésie des pouvoirs publics tendant à contenir la démarche en matière de prévention «des risques majeurs» vis-à-vis des constructions dans un certain nombre de dispositions réglementaires et législatives «philosophiques» et «insignifiantes».

Devant la difficulté scientifique majeure concernant «l'impossibilité» de prédire les catastrophes à attendre dans une région donnée, et celle d'analyser et de modéliser correctement leurs effets sur les constructions, la question se pose sur la possibilité d'optimiser la conception des ouvrages en «systèmes intelligents» ainsi que les précautions particularisées devant être clairement décrites par la réglementation en vigueur. Ce qui n'est malheureusement pas le cas dans ce pays où même des investissements colossaux au niveau d'un centre de recherche à Sebala (censé développer les règles et procédures relatives à la stratégie de prévention) sont toujours à l'état végétatif depuis plus de trente ans, et ce, malgré toutes les pertes en vies humaines et matérielles subies par le pays durant cette dernière décennie. Sachant que le degré du risque sismique est directement lié au type et à la densité du peuplement dans la région considéré, les dommages engendrés sont fonction de l'intensité, de la localisation de la profondeur et du contenu fréquentiel de la secousse, d'une part, du système constructif du bâti et du type d'urbanisation, d'autre part. La reconnaissance de cet aléa régional entraînant de facto l'évaluation et la quantification du risque correspondant qui représente la base fondamentale pour une politique de prévention qui doit obligatoirement déboucher sur la projection de modèles exclusifs de protection pour les constructions neuves et de renforcement fiable pour les ouvrages anciens.

Dans le cas important du risque sismique qui touche la totalité de la frange nord de ce pays, et comme ces phénomènes naturels sont imprévisibles à ce jour à travers le monde, dans les trois dimensions «espace-temps-intensité», de même qu'ils restent non négociables de par la dangerosité de leur occurrence et des facteurs induits incontrôlables qui viendraient se superposer aux effets de vibration des ouvrages tels que la liquéfaction des sols sablonneux saturés, les glissement des terre de grande ampleur, les éboulements rocheux, les tassements excessifs sous les fondations d'immeubles, ou bien encore l'apparition d'un nouvel épicentre à proximité d'une grande agglomération.

Pour cette raison majeure, la protection contre les séismes reste la seule solution fiable pour sécuriser les régions en question. Cela permettrait de limiter considérablement les pertes en vies humaines, en cas de secousse violente, et de maintenir les pertes économiques à un niveau acceptable.

Dans ce contexte, il est utile de rappeler que 80% des projets exécutés de manière aléatoire dans ce pays demeurent très vulnérables vis-à-vis de ces risques naturels, pour ne citer que certaines catastrophes récentes par rapport à ces effets induits ayant touché différentes régions dues à certains Aléas géotechniques (sans séisme) provoqués par l'absence d'études détaillées des sites :

- Eclatement de la géo-membrane de la décharge d'Ouled Fayet «risque d'engendrer un désastre environnemental (pollution de la nappe phréatique de la région ouest d'Alger)» ;
- glissements de terrain (sans séisme) au niveau du site de Tarzoust (El Milia-wilaya de Jijel) et Mila ;
- les glissements de terrain à Constantine et Azazga ;
- le glissement de terrain à Djebahia Bouira, etc.

Il semble, à première vue, banal de dire qu'une étude géotechnique classique serait suffisante pour une protection idéale des constructions contre les séismes alors que l'expérience récente de la dernière catastrophe de Boumerdès du 21 mai 2003 a pu démontrer la fragilité d'une telle approche. On continue de construire des bâtiments et ouvrages rigidement liés à des sols dont on sait qu'ils vibreront tôt ou tard, c'est malheureusement le cas de 90% des ensembles immobiliers toute formule confondue (AADL, LSP, social, promotionnel, etc.) A titre d'exemple, les effets néfastes de l'instabilité des sols sur des immeubles récemment réalisés dans les régions de Mila, El-Milia militent pour une approche plus cohérente en matière d'analyse dynamique de la problématique et des paramètres mécaniques physiques et chimiques des différentes couches constituant les assises des ouvrages. S'il fallait tirer une conclusion de ces réflexions portant sur la problématique de l'habitat dans ce pays, à l'orée de ce nouveau quinquennat présidentiel, ce n'est pas seulement pour retenir ces points essentiels qui font :

- la vraie dimension du problème de l'habitat et sa gravité ;
- le besoin d'une stratégie claire assortie de moyens et structures sans faille pour mener à bon port une programmation réaliste loin de toute démagogie statistique ;
- l'énorme travail d'organisation, d'information et d'audit contradictoire relatif au bilan de ce secteur à réaliser ;
- la place prépondérante à faire à la formation dans tous les corps d'état de l'acte de construire ;
- l'importance primordiale à donner aux secteurs de l'urbanisme, de l'architecture, de l'art, du suivi et du contrôle efficient des ouvrages ;
- la dépolitisation du secteur pour permettre le débat contradictoire et le management efficient des ressources sans démagogie.

A. C.

***Professeur en numérique et génie parasismique, directeur du cabinet GPDS (Génie parasismique, dynamique et sismologie), président du Club des risques majeurs**