

Suite de la page 7

C'est vrai que les gens construisaient sans agrément mais d'une manière générale, ce n'était pas aussi anarchique que ça. L'anarchie était plutôt urbanistique. Il y avait des endroits où la construction de villas était interdite, mais ils ont construit avec la bénédiction de responsables. Des tours ont été édifiées alors que les règles urbanistiques l'interdisaient. Puis, si l'on prend l'exemple de quelques promoteurs tels que Chabani, Sahraoui, Hasnaoui... Ils ont fait de la promotion correcte, légale, ont payé, etc. Cela a duré 6 à 7 ans et certains ont eu alors des problèmes, ils se sont retirés. Seule la justice peut rembourser ces gens-là. Lorsque je suis arrivé dans le secteur en 2012, il y avait la loi sur la promotion immobilière mais elle était si contraignante qu'il devenait impossible d'agréer un promoteur. Certains, profitant peut-être de l'absence de nos services, ont continué et terminé leurs chantiers. Ce sont des gens qui vendent sur plan, se font verser des arrhes parfois même avant que la construction ne démarre.

Il y a eu ensuite le fameux LSP (logement social participatif), une opération orientée qui a tenté d'enterrer l'AADL. Une formule qui portait en elle les germes du contentieux, qui a permis beaucoup de fraudes, et qui a laissé des citoyens en rade. Or, pour le président de la République, l'on ne devait pas construire pour construire, mais éradiquer la crise du logement. Nous nous sommes retrouvés avec des contentieux, des gens avec plusieurs logements... L'on ne peut rien faire. Le mal est fait. Heureusement qu'il n'y a plus de LSP. Certains promoteurs ont été black-listés et sont interdits d'opérer et d'autres se sont remis et chaque chantier est un cas.

En matière de construction, votre secteur fait beaucoup appel aux réalisateurs étrangers. Envisagez-vous le remplacement, à terme, des étrangers par des nationaux et d'ailleurs avez-vous la volonté de le faire ?

C'est une question importante. Lors de ma prise de fonction, la première réunion que j'ai tenue l'a été avec les entreprises de réalisation algériennes, en présence du patronat. A cette époque, nous avions 5 800 entreprises qui travaillaient dans le bâtiment. Sur ce total, il y avait 15 entreprises de catégorie 7 à 9, équivalent à Chabani, Sahraoui... 250 en catégorie 5 à 6 et le reste, soit 80%, était de catégorie 1 et 2, en fait des tâcherons. Ce sont des gens dépourvus de moyens de levage, de bétonnières, de camions, etc. Tant qu'ils opèrent sur des zones rurales, cela peut passer, mais en zone urbaine dense, où il faut construire en hauteur, cela ne passe pas. C'était de l'artisanat en bâtiment : absence d'étanchéité, coffrage en bois, qualité médiocre... Lorsque nous avons calculé leurs capacités, l'on a conclu que l'on ne pouvait réaliser un quinquennat avec 2 millions 600 000 logements sans lancer un minimum de 250 000 logements/an et en réceptionner une partie. Or, nos capacités nationales ne pouvaient assurer que 80 000. Il y avait un manque d'investissement criant de ces entreprises qui faisaient faire le travail manuellement et c'était d'une telle pénibilité qu'en dehors de la zone rurale, les travailleurs ne venaient pas au bâtiment. Les délais de réalisation étaient de 6 ans, en moyenne pour un logement, avec une qualité médiocre, qui plus est.

Nous avons essayé de créer des sociétés mixtes, des joint-ventures ; des groupements et avons constitué une short-list de grosses entreprises nationales et étrangères et nous avons décidé

d'un prix identique pour les nationaux et les étrangers. Qu'il s'agisse d'entreprise allemande, turque, chinoise ou algérienne, c'est le même prix qui est appliqué. Il a été émis des arrêtés interministériels entre les finances et l'habitat et après trois mois, nous avons sélectionné des entreprises et les avons fait agréer par le Cnerid. Nous avons alors commencé à donner des marchés après consultation restreinte, en fonction des plans de charge de chacun. Cela nous a permis de désengorger tout en poussant les Algériens à investir. Il y a, depuis, un balbutiement. Le président de la République nous a interdit les cités-dortoirs telles que Garidi 1 et 2. Aussi, nous avons mis la barre très haut. Les agréments aux entreprises étrangères n'ont été donnés qu'à celles capables de réaliser 2 000 logements et plus et qui ont de grandes références chez elles. Ce travail a été fait d'ailleurs avec le concours de nos ambassades. Ça a marché. Des projets de 500 à 600 logements ont été confiés aux nationaux dont les capacités de réalisation étaient de 400 logements et plus. Il faut vous dire que nous avons agréé 105 entreprises nationales alors que l'on devrait avoir au moins 800 à 900.

800 appels d'offres nationaux ont été infructueux malgré nos nombreuses sollicitations et rencontres avec ces entreprises. Certains conditionnent leur participation à leur mise à disposition d'une main-d'œuvre africaine. Voilà où nous en sommes arrivés ! Quant au secteur public national de réalisation, il ne participe que pour 2,2% à l'effort de construction.

Sur le plan de la conception urbanistique, quelle est l'action la plus importante qui peut être portée au bilan de votre secteur ? Et qu'est-ce que pour vous une ville idéale ?

Le premier objectif a été de créer une ville moderne et équilibrée. Sidi-Abdallah a été créée en 84/85. C'est la ville idéale. Nous pensons en faire une école pour nos architectes pour voir comment rattraper Alger et les grandes villes pour sortir des cités-dortoirs et concevoir des villes prenant en compte l'aspect culturel... A Sidi-Abdallah, il y a un pôle d'excellence en médecine, en pharmacie, des entreprises, 4 hôpitaux privés de type américain contre le cancer... L'on a même autorisé la construction de tours commerciales contenant également bureaux, cabinets d'avocats, un hôtel 5 étoiles et un pôle universitaire de 1 000 places avec ses habitations. Nous avons lancé les appels d'offres et effectué même parfois des choix. Nous procéderons ensuite de la même manière à Bouinan puis à Aïn Nahas, à Constantine. Nous allons ainsi avoir des petites villes équilibrées. Pour Alger, le travail reste à faire et il est extrêmement important.

Dans vos différentes déclarations, vous faites très peu mention de la crise que connaît aujourd'hui le pays, de la raréfaction des ressources et de l'impact de cette situation sur vos programmes futurs. Vos programmes initiaux ne vont-ils pas subir un rognage ? Vous avez évoqué l'augmentation de 20% éventuelle de la part des souscripteurs prochainement. Est-ce la solution ?

Il n'y aura pas de réduction des programmes. Sûrement un étalement, un glissement mais pas de suppression. C'est-à-dire qu'au lieu de lancer 100 000 à 120 000 logements, nous étalerons dans le temps mais tous les souscripteurs auront leur logement. Cela est très clair.



Photo : DR

L'AADL est une opération semi-sociale.

Avec les mêmes tarifs ?

L'AADL est une opération semi-sociale dans laquelle le citoyen paye environ 50% du prix de revient du logement. L'autre moitié est cédée gratuitement par l'Etat. Il se trouve aujourd'hui que le prix du logement a augmenté et qu'alors qu'il coûtait 1, 2 millions, il nous revient aujourd'hui à 5 millions sans que la part du souscripteur ait connu de hausse. Avec 20% de plus de cette part, le citoyen continuera à ne payer que 50% du coût actuel du logement et nous allons faire en sorte que cette augmentation soit étalée sur les paiements mensuels. Au lieu de payer mensuellement 5 000 DA, par exemple, le souscripteur paiera 7 500. Ceci dit, il faut un décret pour ce faire et ça n'est pas encore fait. Je dis, toutefois, que c'est de la folie de continuer de travailler avec les prix de 2002.

Sur le projet de la Grande Mosquée, beaucoup d'encre a coulé notamment sur son opportunité, mais pas seulement. Les aspects techniques et particulièrement la construction parassismique sont décriés. Les délais de livraison sont aussi contestés. Votre commentaire ?

Sur le plan technique, il est inimaginable que les Allemands qui ont conçu ; que les Canadiens qui assurent la maîtrise de l'ouvrage, que l'entreprise CEGEQ, classée première entreprise mondiale et qui réalise aux USA, au Canada et qui fait un chiffre d'affaires de 120 milliards de dollars/an, que tout ce monde-là se trompe et que 2 ou 3 enseignants de chez nous ont raison. Les études ont été faites. Le suivi est assuré actuellement par plus de 100 ingénieurs et architectes auxquels s'ajoutent le CGS algérien, le nouveau bureau d'étude français, EGIS, et les spécialistes canadiens qui disent tous qu'il n'y a rien d'anormal dans cette mosquée. Ceux qui affirment le contraire le font ici, sur les plateaux de France 24. Ils sont libres de le faire. Nous savons quelle est leur feuille de route. La mosquée dérange certains, même s'il y en a qui sont de bonne foi. Nous avons tout un dossier qui affirme que le sol sur lequel est construite la mosquée vient en 2^e position (il y a 5 positions) après le sol rocheux. Ensuite, les fondations telles

que réalisées dans ce projet, si elles devaient être comparées avec celles de Bordj El Malik à Djeddah, ces dernières sont de moitié moins en terme de densité de béton. La même comparaison avec Bordj El Arab de Dubaï, donne les mêmes résultats. Ils ont moins de fondations que nous. Jamais les Allemands, s'ils étaient dans leur tort, ne se seraient tus. Ils auraient repris les choses. J'ai eu à organiser un rassemblement de spécialistes en présence de toute la presse et ils ont très librement et directement répondu à toutes les questions.

Et pour ce qui est des délais ?

D'abord, je vous apprendis que nous n'avons pas résilié avec les Allemands et ces derniers n'ont pas fait de remarques. Ce sont des sous-traitants algériens (sous-traitants des Allemands) qui sont en train de « pousser le bouchon » au nom des Allemands qui n'ont rien dit. Il y avait un contrat avec les Allemands et les affaires religieuses en charge alors du projet et qui portait sur 42 mois de suivi. A 42 mois échus, lorsque le projet nous a été confié, il y avait déjà 18 mois de retard et cela continuait. Nous avons pensé qu'il valait mieux faire un autre marché de 11 mois. Ils le signent mais la situation n'a pas beaucoup évolué. Le travail se faisait toujours en Allemagne. L'argent était envoyé en Allemagne. On ne savait jamais si 20 ou 30 personnes travaillaient ici mais l'on nous facturait régulièrement 15. Lorsque nous avons vu que la situation empirait, nous n'avons pas signé de 3^e contrat. Nous avons lancé une consultation internationale et l'on a eu de grands bureaux d'étude dont le Chinois et le Belge qui font chacun 120 à 130 cadres ingénieurs, architectes et autres. Ils ont amené du personnel sur place ici. Lorsque le projet nous a été attribué, le retard était déjà de 18 mois, nous en avons résorbé 9. Nous nous engageons qu'à fin 2016, au plus tard le premier trimestre 2017, la mosquée aura pris sa forme définitive. Restera le travail de finitions. Nous lançons actuellement une consultation avec exigence d'intégration des artisans algériens, ce qui fera une expérience précieuse à nos artisans.

K. B.-A.