

HALIM FAÏDI (\*), ARCHITECTE, URBANISTE  
ET SCÉNOGRAPHE, AU SOIRMAGAZINE :

# «Réhabiliter des bâtisses draine des centaines de milliers d'emplois»

M. Halim Faïdi, architecte, urbaniste et scénographe, diplômé de l'EPAU en 1989, gère le cabinet d'architectes et d'urbanistes «Studio a» à Alger qui a une dimension nationale. Fort de cette expérience, il livre, dans cet entretien, son regard professionnel sur la réhabilitation des anciennes bâtisses.



Photos : DR

**Soirmagazine : Selon votre expérience, les Algériens réhabilitent-ils les maisons anciennes ?**

**Hamil Faïdi :** En général, et pour ne parler que d'habitat individuel, la première génération de propriétaires algériens a acheté ou investi une maison existante après la vacance de leurs premiers propriétaires. Certains, très peu, possédaient déjà une maison de maître à l'époque coloniale, qu'elle fût de style européen ou traditionnel. Cette première génération s'est contentée, dans la plupart des cas, de maintenir les bâtisses existantes en réalisant parfois de petites extensions, sans faire appel à des architectes et sans harmonie générale. Lorsque la maison est de style traditionnel et revêt un caractère bourgeois (maisons du Fahs), il est rare que celle-ci soit détruite pour en ériger une nouvelle, la nature de la construction retardant la tentation de la démolition. Mais dès que la première génération disparaît, le plus souvent, les héritiers vendent le bien commun. Profitant de permis de construire qu'il peut acquérir plus ou moins légalement, le nouvel acquéreur a une tendance rapide à la démolition pour reconstruire un immeuble de plusieurs appartements.

**Pourquoi y a-t-il maintenant une volonté de réhabiliter les maisons anciennes ?**

Franchement, je n'ai pas remarqué cette tendance chez les particuliers. A part quelques passionnés du patrimoine ou des personnes de bon goût, il est rare de tomber sur une opération de réhabilitation de bonne facture. Je crois que nous ne sommes pas encore sortis de la phase d'avidité qui fait rechercher des mètres carrés et encore plus de mètres carrés. La facilité d'obtenir des droits à construire n'arrange pas les choses. Dans le cas particulier des maisons se trouvant en sites protégés (médiânes et ksour), le statut particulier de ces zones empêche en théorie de réaliser des extensions. Alors c'est le caractère patrimonial qui prédomine. Les maisons ont plus de caractère et sont dotées de qualités originales. Je dis bien en théorie car rien qu'à La Casbah d'Alger ont poussé des dizaines de verrues en quelques années seulement. Une opération de réhabilitation en site ancien peut s'avérer très coûteuse en raison du caractère solidaire des infrastructures des maisons (soutènements et réseaux). La valeur spéculative de la construction restaurée ne peut augmenter qu'à la seule condition d'un véritable projet de réhabilitation de la médina qui l'a conscrît. Ce n'est malheureusement le cas dans aucune opération patrimoniale, Casbah comprise.

**Avant d'entamer une réhabilitation d'une maison, quelles sont les dispositions à prendre ?**

En premier lieu, il faut bien connaître l'âge de la maison car il y a des ouvrages qui ont une

durée de vie limitée. Par exemple, une toiture en tuiles romaines doit être refaite tous les cinquante ans. Ce qui veut dire que la quasi-totalité des toitures datant de l'époque coloniale doit être totalement refaite.

C'est l'occasion de lancer une filière. La recouvrir de pax alumen provoque une véritable gangrène et, outre que cela défigure l'aspect esthétique de nos villes, techniquement, on arrive à l'inverse du résultat escompté. Ensuite, il faut diagnostiquer la construction sur le plan de la structure, de l'étanchéité des murs et de la stabilité au feu, en comprendre le système constructif et relever les éléments ayant une valeur patrimoniale qui pourraient être concernés par une restauration. Il n'est pas interdit, voire il serait souhaitable, de faire entrer des systèmes et des matériaux contemporains dans la réhabilitation de constructions anciennes, notamment dans les charpentes et l'assèchement des murs.

Ensuite, il faut s'assurer de sa remise aux normes actuelles de construction. Elles sont précisément cadrées si on souhaite s'y conformer. Il faut rester alerte à chaque étape. Tout élément qui en sera retiré peut affecter l'ensemble s'il en est solidaire. Lors de la prescription d'éléments nouveaux, il faut veiller à ne jamais associer des matériaux incompatibles. Pour ne citer qu'un exemple, si votre réseau de plomberie original est en cuivre, il faut éviter de lui raccorder une installation en acier galvanisé car ces deux métaux ennemis vont créer un effet de pile et corroder le cuivre. Autant que faire se peut, il faut respecter l'œuvre avant d'entamer l'ouvrage. C'est autant une opération technique que philosophique entre les mains d'un bon architecte. Nous sommes loin d'un coup de peinture sur la façade.

**Quelles sont les difficultés rencontrées pour la réhabilitation et les dangers à éviter ?**

Le premier écueil que nous rencontrons est dans l'expertise elle-même. La majorité des constructions datant de l'époque coloniale sont charpentées en acier et nous avons peu à peu perdu la connaissance de ce matériau au profit du béton armé. Aucune réhabilitation lourde ne sera optimale si on ne maîtrise pas la construction métallique ; or, trop peu d'ingénieurs en génie civil s'intéressent aux procédés utilisés à l'époque. Le second sujet concerne la disparition de petites entreprises de construction pour lesquelles le marché de réhabilitation constituait une niche importante de marchés.

Il faut croire que les entrepreneurs préfèrent édifier de mauvaises constructions sur un savoir-faire faible plutôt que d'apprendre et de se spécialiser. Le vide ainsi créé poussera les nouveaux acquéreurs à démolir et reconstruire plutôt qu'à réhabiliter. Dans tous les cas, une opération de réhabilitation nécessite des arti-

sans confirmés, qui dans l'ébénisterie, qui dans la couverture, qui dans la forge ou la décoration (modénatures). Quand on sait qu'il suffirait de relancer des métiers, et qu'en substance, le seul fait de mettre en place des mesures incitatives pour réhabiliter et non démolir pour reconstruire pourrait redonner vie à une farandole de métiers nobles.

**Existe-t-il tous les métiers connexes à la réhabilitation ?**

Un vieil adage dit que quand le bâtiment va, tout va. Ce secteur draine des centaines de milliers d'emplois quand il est structuré et qu'il est mis au service du développement économique d'une région, et cela passe nécessairement par l'apprentissage. Un métier, c'est d'abord de la dignité. Non seulement pour les artisans eux-mêmes mais également pour l'ensemble du tissu économique et social. Plus on fait travailler des artisans, des microentreprises, des petites entreprises, et plus on fait travailler des fournisseurs, des grossistes, des détaillants, qui eux augmenteront leur pouvoir d'achat pour alimenter les commerces de proximité, le tout engrangeant des taxes importantes pour l'Etat et limitant les dépenses d'assistance aux jeunes et aux moins jeunes sans emploi.

En réalité, tous les métiers liés au secteur du bâtiment sont concernés au premier plan, puis l'ensemble des métiers connexes liés à l'industrie chimique, mécanique, métallurgique et aujourd'hui les métiers relatifs aux nouveaux besoins notamment en matière de domotique, de l'information et de la communication dont la gestion à distance des ouvrages n'est pas en reste. Tous les métiers sont alors connexes.

**Combien coûte une rénovation ?**

Je serai tenté de dire que cela coûte moins cher que de démolir et reconstruire si on accorde une valeur à ce qui est ancien. C'est un peu comme abattre un arbre qui a mis cinquante ans à pousser pour planter une graine dont il faudra attendre encore cinquante ans pour arriver au même effet.



Tout dépend de ce qu'on recherche : une reconstruction telle qu'à l'origine ou une transformation avec extension très partielle. Certes il est nécessaire d'adapter une construction ancienne aux besoins de la modernité ou d'un nouveau programme.

Mais transformer une bâtisse d'habitation en galerie d'art ou détourner un atelier ancien de confection en centre de bien-être nécessite une attention très particulière de la part de l'architecte, mais il faut avant tout que la confiance que pourrait placer en lui son client soit suivie d'une conscience sans faille. Il y a aujourd'hui dix fois trop d'architectes sur le marché et je ne suis pas certain que le nombre règle la question de la qualité. Une mauvaise prescription, pas chère, réalisée par un mauvais architecte entraîne des surcoûts colossaux à l'heure de la construction. La bonne question serait : que coûte une bonne étude d'architecte pour une rénovation ? C'est la seule question qui permet d'assurer un coût optimal.

Par Sarah Raymouche

**Un petit mot pour conclure...**

J'ai toujours soutenu, et je continue à le faire, l'idée qu'il faut, à l'instar de nos médiânes, classer le patrimoine moderne du XIX<sup>e</sup> et du XX<sup>e</sup> siècle. D'abord, c'est un tribut de guerre. Ensuite, il est un témoin de l'universalité de l'Algérie. En matière d'architecture et d'urbanisme, c'est ce qui nous raccroche et nous inscrit dans l'Histoire contemporaine de l'Humanité. Le classer signifie empêcher de le détruire, sauf dans des cas dérogatoires qui pourraient être liés à l'utilité publique ou la nécessité absolue. L'Algérois que je suis déprime chaque fois qu'une maison de Kouba, d'El-Biar, d'Hydra, d'El-Mouradia ou de Saint-Eugène est frappée d'un permis de démolir car le plus souvent, elle est accompagnée de nouveaux droits à bâtir deux à trois fois supérieurs qu'à l'origine. D'abord, on efface l'Histoire (de l'architecture), on gomme un pan de mémoire, et on transforme les quartiers résidentiels, véritables poumons de densité dans la ville, en zones d'immeubles non structurés et non homogènes. Lorsqu'un quartier comme Dar Diaf à Chérâga reçoit six ou sept immeubles sur l'emplacement de maisons individuelles, c'est la population qui triple spontanément pour des routes qui ne seront pas élargies, des réseaux d'adduction et d'égouts qui ne seront pas rééquilibrés, des besoins en énergie qui ne seront pas régulés et un caractère résidentiel qui disparaîtra laissant des routes défoncées, de l'encombrement, des délestages et des coupures d'eau fréquentes à l'endroit où nous sommes un des pays les mieux équipés parmi les pays en développement. C'est une question d'Hommes. Je suis fier de dire que je vis dans un pays où l'eau de ville est potable. Je suis fier de vivre dans un pays qui a un potentiel certain de développement, y compris toutes les ressources humaines pour résister à une crise économique mondiale. Dans le grenier à blé de l'Europe que constituait l'Algérie sous l'Empire romain, nous ne sommes que quarante millions de concitoyens. Je suis encore plus fier quand je récupère de jeunes ingénieurs et architectes avides de réapprendre pour servir.

Quand j'évalue la taille du patrimoine historique, XX<sup>e</sup> siècle compris, que recèle mon pays, je me dis qu'il y a du travail pour tous, et qui dit travail pour tous, dit absence de crise. Nous sortons d'une phase de reconstruction importante et nous évoluons. Notre repère se situe pour l'instant dans les années 1990 et je dois dire que nous revenons de très loin. La prise en charge de la réhabilitation patrimoniale est une question qui trouve son sens dans un registre beaucoup plus large que l'embellissement. Cela fait partie du virage nécessaire que le pays entame pour garantir son autonomie et accomplir son indépendance économique. Je crois que c'est une question de temps, ou plutôt d'étapes ; et j'ai la foi, sans quoi j'aurais déjà abandonné. Et si on ne se contentait pas seulement de geler les droits à construire dans les périmètres anciens mais qu'en revanche, on les diminuait pour chaque permis de démolir obtenu ? On créerait alors par ricochet des dizaines de milliers d'emplois et sauvegarderait ce qui fait notre exception : l'universalité. ■

\* M. Halim Faïdi a reçu le Prix national du président de la République en architecture et urbanisme en 1992 et le Prix Tony Garnier — Paris 1990. Il est médaillé de l'Académie française d'architecture la même année. Parmi ses œuvres les plus remarquables en matière de réhabilitation lourde, il a signé celle des anciennes galeries algériennes (anciennement les Galeries de France) en Musée d'art moderne d'Alger — le MaMa. Il vient de livrer un bâtiment remarquable près de Chérâga, avec la transformation d'anciens ateliers de confection (Mina Tricot) en Centre de bien-être (Spa l'O). Diplômé de l'EPAU en 1989, il gère le cabinet d'architectes et d'urbanistes «Studio a» à Alger qui revêt une dimension nationale.