

LA NOUVELLE POLITIQUE DU LOGEMENT EN ALGERIE:

Quelles Perspectives pour Réduire la Crise de Logement?

ZERROUKI Med Amine, pr: TABET AOUL Wassila

Résumé :

La question de la politique de l'habitat en Algérie et l'ampleur des déficits engendrés aussi bien quantitatifs que qualitatifs des besoins qui sont tellement critiques (déficit de 1.7 millions d'unités suivant les déclarations du ministre de l'habitat) nous interpelle à une appréhension aussi bien analytique que rétrospective pour évaluer dans un premier temps les facteurs déterminants de la crise de logement en Algérie, ensuite, nous essayons de voir si les pouvoirs publics dans la nouvelle politique se sont donnés réellement les moyens, aussi bien matériels qu'institutionnels, pour sa résorption.

Mots clés : Crise de logement, Indices de crise, Politique de logement, Modalités d'acquisition de logements, Amélioration de la vie sociale.

Summary:

The issue of housing policy in Algeria and the magnitude of the deficits generated both quantitative and qualitative needs which are so critical (deficit of 1.7 million units according to the statements of Minister of Housing) challenges us to apprehension as well as analytical retrospective to assess first the determinants of the housing crisis in Algeria, then we try to see if the government in the new policy are actually given the resources, both material that institutional for resorption.

Keywords: Housing Crisis, Indices crisis, Housing Policy, Terms of acquisition of housing, improvement of social life.

ملخص:

إن سياسة السكن في الجزائر و العجز الذي تعرفه برامج السكن التي تبقي دائما محل نقاش سوء علي مستوي الكمي أو الكيفي (عجز يصل إلي 1.7 مليون سكن حسب تصريحات وزير السكن) تدفعنا من خلال هذا الموضوع إلي وضع إطار تحليلي من أجل تقييم أولا أهم العوامل التي تحدد أزمة السكن في الجزائر و من ثم التعرف إلي أي مدى استطاعت الحكومة في برنامجها الجديد تخصيص الموارد المادية و المؤسساتية الكافية للحد من أزمة السكن.

كلمات مفتاح: أزمة السكن، مؤشرات الأزمة، سياسة السكن، طرق شراء سكن، تحسين

الحياة الاجتماعية.

Introduction:

Le secteur du logement est une des grandes priorités de la politique économique et sociale en Algérie caractérisée par une forte intégration des stratégies de développement économique en vue de l'adoption de programmes résidentiels et de créer ainsi les conditions du développement économique et social.

La situation générale dans le domaine du logement et de la construction est devenue épineuse dans le pays en raison de multiples facteurs qui ont aggravé la crise du logement, notamment l'exode rural, la croissance démographique et les transformations sociales. L'espace restreint dans les régions nord du pays, la hausse des loyers et le monopole du secteur public dans la gestion (prestation, finance, distribution...) n'ont pas atteint les objectifs visant à résorber ce problème.

En raison de la demande croissante de la part des groupes communautaires sur les unités résidentielles et la flambée des prix, les pouvoirs publics ont adopté dernièrement de nouvelles modalités d'acquisition de logement pour soutenir la demande et créé une certaine équité sociale chez les citoyens.

Le secteur du logement reste la plus grande préoccupation des algériens. Malgré les considérables ressources budgétaires régulièrement mobilisées pour réduire de son acuité et les progrès indéniables accomplis dans la satisfaction de ce besoin social, surtout au cours de la dernière décennie, sa situation est toujours en crise.

Le dépassement de cette crise nécessite des actions multiformes et interdépendantes. Une réforme structurelle globale, cohérente et empreinte de bonne gouvernance pourrait être la voie stratégique pour réaliser ce dépassement.

Le présent article donne une présentation sur la nouvelle politique de logement mise en œuvre par l'Etat pour aider les ménages à acquérir leur propre logement dans le but d'améliorer la vie sociale des citoyens. Ce qui nous pousse à poser les questions ci-après. Quelles sont les subventions de l'état pour acquérir un logement ? Quelles sont les conditions de financement avantageuses établies par les établissements financiers ? Ya t'il une certaine équité sociale dans la nouvelle stratégie de logement ?

Pour répondre à ces questions, il est important de répartir ce travail en deux points. Le premier est consacré à l'étude des origines de la crise de logement en Algérie et le deuxième sur la nouvelle politique de logement mise en place par l'Etat pour réduire l'acuité de la crise de logement.

1- Facteurs déterminants de la crise de logement en Algérie :

Le logement constitue un besoin fondamental pour l'Homme, Charles Abrams le considère comme une nécessité vitale, pour Robert Leroux le logement répond à trois fonctions : « la protection de l'individu contre le grand vent, la pluie, la neige, le plein soleil, la protection contre les agresseurs tels que les malandrins et la protection de l'intimité contre les indiscrets » (Leroux, 1963).

Le Conseil National Economique et Social – C.N.E.S - attire l'attention des autorités en insistant sur le fait que « le logement est sans conteste le besoin le plus sensible, satisfaire une telle demande peut s'avérer un puissant stimulant pour la stabilité des populations » (Rapport du C.N.E.S, 2006).

En Algérie, la question de l'habitat pose des enjeux politiques, économiques, sociaux, culturels et géographiques. Enrayer la crise de logement est considéré comme étant une priorité majeure par les pouvoirs publics. C'est dans cette perspective que sont intervenus le programme 2000-2004, puis le programme 2005-2009. L'ambition affichée était d'arriver à un taux d'occupation par logement (TOL) de cinq personnes par habitation en logeant plus de cinq millions de personnes. Pour concrétiser cet engagement, les programmeurs ont souligné la nécessité d'améliorer les performances de la politique de l'habitat en agissant sur la diversification des méthodes de financement et des segments d'offres, l'amélioration de la politique de gestion des villes, la finalisation et révision des instruments d'urbanisme et la maîtrise du problème de la disponibilité et de la qualité des assiettes foncières. En l'espace de dix ans, plus d'un million de logements ont été livrés. Pour permettre d'accélérer davantage le rythme de production de logements, les pouvoirs publics ont ouvert aux entreprises étrangères le marché algérien. Ils ont également décidé de poursuivre l'effort à travers un troisième programme quinquennal 2010-2014, qui ambitionne la construction de 2.450.000 logements supplémentaires avec un montant de 3 700 milliards de dinars, soit l'équivalent de 50 milliards de dollars, ce qui représente 17,4 pour cent du budget national. Malgré tous ces efforts, la crise de logement en Algérie reste toujours présente à cause d'un déséquilibre entre la demande et l'offre du logement.

1-1 Evolution de la demande:

La population algérienne, au cours de l'année 2013, avoisine le chiffre de 38 millions d'habitants. Cette population dépassera le chiffre de 41 millions d'habitants, serait urbanisée à 80% en 2025 et atteindrait les 45 millions d'habitants à l'horizon 2030. Partant de ces données, l'importance des principaux besoins sociaux à prendre en charge constitue un véritable défi en matière de logement. D'ici à 2030, il faudrait réaliser l'équivalent d'une deuxième Algérie en logements, infrastructures et équipements divers d'accompagnement. D'ici à 2020, les besoins en livraisons annuelles de

logements varieraient entre 180 mille et 250 mille unités; l'ampleur du défi à relever apparaît clairement au regard des rythmes actuels de livraison des logements, soit 100 mille à 120 mille par an (Foura, 2011).

La détermination des besoins en matière d'habitat est une opération des plus délicates. Elle pose des problèmes d'une grande complexité puisque, dans ce secteur, la normalisation ou la standardisation se trouvent remises en cause par l'hétérogénéité des normes de l'habitat. En effet, dans un même pays et dans une même société, des classes sociales différenciées, des régions et même des localités ne présentent pas souvent les mêmes caractéristiques d'habitation.

L'évaluation des besoins en la matière sera perçue beaucoup plus à travers les structures familiales et les structures de ménages, qu'à travers la croissance de la population. En effet le logement est un besoin familial avant d'être un besoin individuel.

L'évolution du taux d'occupation des logements (TOL), à savoir le nombre de personnes par logement habité, semble être utilisé comme un des principaux critères pour évaluer le développement de la «crise» (une évolution considérée positive du fait de l'abaissement du TOL, qui est passé de 7,15 personnes par logement en 1998 à 6,42 personnes en 2008) (Tarache, 2009).

Tableau 1 : Taux d'occupation des logements

Année	TOL (personne/logement)
1977	7.7
1987	7.6
1998	7.4
2008	6.4

Source : Tarache, A, 2009: « Les facteurs déterminants la crise de logement en Algérie ». Revue Sciences Humaines n°32, Vol B, pp.67-80.

Deux facteurs sont responsables de l'augmentation continue de la demande de logements, à savoir :

- La forte croissance démographique : l'accroissement de la population n'est apparu remarquable qu'à partir de la colonisation. En effet, de 1954 à 1966 (en 12 ans) la population a enregistré un accroissement de l'ordre de 3 273 000 habitants, soit 37%, puis de 1966 à 1977 (en 11 ans) un accroissement de 6 232 000 habitants soit 51%, de 1977 à 1987 un accroissement de 4 721 000 habitants, soit 25% et de 11.429.000 de 1988 à 2008 soit 49,75% en 20 ans.

Le nombre de ménages algériens a connu une évolution très marquante entre l'année 1998 et l'année 2008 où à augmenté de près de 1 346 000 et a atteint 5 772 000 ménages, ce qui équivaut à un taux d'accroissement de 2,7% selon l'ONS (mai 2009).

Tableau 2 : L'accroissement de la population entre la période 1954 – 2008

Année	Accroissement de la population	Pourcentage
1954 – 1966	3 273 000	37%
1966 – 1977	6 232 000	51%
1977 – 1988	4 721 000	25%
1988 – 2008	11 429 000	49.75%

Source : Ministère de l'habitat et d'urbanisme, 2009. Revue de l'habitat n° 3.

Néanmoins, même si le taux d'accroissement de la population enregistre une baisse ces dernières années, le poids démographique restera contraignant en matière de logement, puisqu'il induira durant la décennie 2010/2020, une augmentation des tranches d'âge adultes (20/59 ans) qui se répercutera sensiblement sur la demande.

- La concentration de la population dans la «zone urbaine» : il apparaît au vu du recensement de la population et de l'habitat effectué en 1998 que 58,3% des Algériens vivent en zone urbaine soit 6/10 des Algériens alors qu'ils n'étaient que 1/3 en 1976. La population urbaine s'est multipliée par 2,5 entre 1977 et 1998 ce qui ramène la densité au nord à 235 habitants au kilomètre carré.

Les raisons de cette concentration, ne sont pas seulement dues aux migrations de populations après l'indépendance, migrations liées à la réalisation des grands centres industriels, puisque les déplacements de la population rurale se sont poursuivis. Entre 1977 et 1987, 1,5 millions de personnes ont migrés vers les villes. Le taux d'urbanisation a évolué de 10% entre 1977 et 1987, et s'est poursuivi au rythme de 8,3% entre 1987 et 1998 résultant de la fuite des populations des milieux ruraux en raison de l'insécurité avérée au cours des années 1990. Cependant, les migrations se rabattent vers l'intérieur du pays à cause de la saturation des métropoles. Cela apparaît notamment à travers les statistiques qui montrent que plus la ville est importante, plus le taux d'accroissement de la population est faible (Rapport Ministère de l'habitat, 2009).

L'évaluation de la demande de logement en Algérie a fait apparaître un taux d'accroissement de la population, certes, relativement de moins en moins élevé mais tout de même contraignant. La population est jeune, le taux de nuptialité important et la taille des ménages ainsi que le taux d'occupation de logements restent élevés. À ces facteurs de type structurel, il convient d'ajouter l'effet des

crises multidimensionnelles traversées par le pays au milieu des années 80 et pendant les années 90 et leur impact sur des politiques de logement qui à l'évidence peinaient déjà à satisfaire aux besoins existants en matière de logement.

1-2 Inadéquation entre le rythme de l'offre de logements et la croissance de la demande :

Le rythme de croissance de la construction de logements n'a cependant pas suivi celui de la population. Sid Boubekour considère qu'en Algérie la crise de l'habitat a une dimension sociale, économique et technologique (ou technico-organisationnelle). Il considère cependant que ce sont les blocages techniques et organisationnels qui sont la cause structurelle et la cause ultime du phénomène. La crise ne proviendrait donc pas d'un simple dysfonctionnement entre un besoin et une disponibilité d'un bien essentiel. L'insuffisance de l'offre de logement provient, selon lui, de choix technologiques inadéquats et inadaptés au contexte local algérien et aux carences organisationnelles du système de production et de reproduction. Ce sont ces insuffisances et carences qui expliquent la très faible productivité et les dépassements de coûts dans le secteur de la construction : « la crise résulte d'un déficit accumulé de logements depuis l'indépendance, mais ce déficit s'aggrave et atteint un seuil critique en raison même de l'incapacité de l'offre non seulement à répondre à la demande, mais aussi à réaliser les constructions prévues » (Boubekour, 1986).

L'offre de logement en Algérie soulève un certain nombre de contraintes techniques et organisationnelles parmi lesquelles nous pouvons citer :

- Le problème auquel risque de se confronter la réalisation des programmes de logements touche le problème foncier. Dans l'ouverture du dossier de logement, le manque du foncier spécialement orienté vers la construction reste toujours un handicap qui paralyse les programmes de logement mis en œuvre par l'Etat.

- La main d'œuvre qualifiée en bâtiment est entrain de disparaître. Il est désormais établi que les métiers de coffreurs, de ferrailleurs, de maçons et de personnel d'encadrement expérimenté sont plutôt des denrées rares.

- Les matériaux de construction demeurent également un goulot d'étranglement handicapant. Le ciment, malgré sa disponibilité sur le marché parallèle à des prix qui dépassent l'entendement, demeure quasi introuvable dans les cimenteries sensées alimenter le marché. Les raisons invoquées vont de la rupture des stocks dans les cimenteries pour cause de mauvaise gestion à l'arrêt technique programmé. La spéculation prend alors le relais et le sac de ciment atteint des prix imprévus et difficiles à soutenir par les entreprises. L'été 2011 a enregistré soit des arrêts dans plusieurs entreprises de

construction où la réduction à 30% de leur capacité de production en raison des pénuries.

- Manque d'entreprises publiques ou privés performantes spécialisées dans la construction des bâtiments qui poussent les pouvoirs publics à ouvrir le marché aux entreprises étrangères très coûteuses.

Les capacités nationales de construction de logements ne sont pas en mesure de satisfaire l'ensemble de la demande en logements. On estime ainsi qu'elles s'établiraient à 80.000 unités par an. Le secteur des BTP compte pour sa part seulement 350 entreprises du bâtiment de haut niveau (catégories 5 à 7) contre 18000 PME (moins de 9 employés) dans la catégorie 1 de « faible capacité».

- Les lacunes liées à la gestion où il y a lieu de signaler le jeu malsain de certains promoteurs qui s'adonnent à des pratiques frauduleuses, en achetant eux-mêmes des logements réalisés par leurs entreprises au nom d'un ami pour ensuite les remettre sur le marché informel. A la lumière de cette analyse, on constate que la corruption est autant un des facteurs qui gangrène pratiquement tous les échelons décisionnels horizontaux.

Les paramètres du succès de la sortie de crise en matière de logement se résume en la combinaison de plusieurs facteurs: le foncier, les entreprises performantes, le bon financement, des techniques de production moins coûteuses permettant l'utilisation de matériaux locaux, ainsi qu'une bonne gestion du dossier de logement au niveau le plus bas.

Les gouvernements à tous les niveaux, la collectivité et le secteur privé sont appelés à mettre en œuvre la stratégie, la procédure au niveau local, pour atteindre les deux principaux objectifs, à savoir « un logement convenable pour tous».

2- Nouvelle politique de logement en Algérie :

L'Etat, dans sa nouvelle orientation politique, cherche à se désengager de certaines missions. Celui-ci veut faire fonctionner le marché de la construction en se limitant au rôle de régulateur et de contrôle. Le logement est inscrit pour la première fois au premier rang des priorités de l'Etat. Les nouveaux objectifs correspondent à la mise en place d'une stratégie réelle de développement et de production du logement, c'est une stratégie que l'Etat décide d'inscrire dans la durée afin d'arriver à une pérennité de la politique du logement. Les pouvoirs publics mettent en place des moyens exceptionnels, ce sont les nouveaux moyens « législatifs, institutionnels et financiers ». Des moyens financiers, humains et matériels relativement importants sont déployés pour concrétiser cette dynamique sur le terrain, cette nouvelle stratégie vise à créer:

- Une situation permettant de mobiliser pleinement le potentiel et les ressources de tous les acteurs du processus de production et d'amélioration du logement.

- Les conditions pour que les organismes et les institutions puissent mettre en place des interactions, constituer des réseaux et collaborer dans le cadre de partenariat pour atteindre les objectifs d'un « logement convenable pour tous » (Foura, 2011).

Les autorités concernées estiment qu'il faut réaliser annuellement un minimum de 350 mille logements si on veut ramener l'écart entre l'offre et la demande à un niveau tolérable. Le ministère indique qu'il faudrait réaliser une moyenne de 4 mille logements par wilaya et par année pour atteindre les objectifs assignés, il demande aussi de livrer des logements de meilleure qualité : « ce n'est pas le prix qui nous intéresse, mais la qualité des logements » ; « il n'est plus question de loger le citoyen n'importe comment dans n'importe quoi ». Afin de provoquer une dynamique nouvelle, l'aide de l'Etat se manifeste de différentes manières. Plusieurs formes d'aides directes et indirectes sont consenties aussi bien aux promoteurs immobiliers qu'aux bénéficiaires des logements.

2-1 Mesures prises par l'Etat dans la nouvelle politique de logement

Le programme de cette nouvelle politique qui tentera d'atténuer la crise sans cesse croissante constitue en soi un défi majeur pour tous les acteurs impliqués dans la production du logement.

Les besoins qu'ils induisent en matériaux de construction, main d'œuvre, encadrement technique et administratif, disponibilité du foncier constructible, financement, contrôle des travaux, entreprises de réalisation compétitives et efficaces, sont considérables et supposent un véritable sursaut qualitatif par rapport aux situations antérieures.

Dans ce vaste programme, la promotion immobilière prend une place prépondérante et elle est obligée à se mettre au niveau des objectifs fixés et des standards internationaux. La dynamique mise en place en corrélation avec une demande sociale de plus en plus forte, exigeante et économiquement solvable et diversifiée impose à la promotion immobilière d'améliorer ses prestations et de diversifier ses produits. Le but de ce programme est de :

- Valoriser les compétences et mobiliser toutes les capacités et ressources nationales susceptibles de contribuer efficacement à la prise en charge effective de la demande.

- Dépasser le cadre de réflexion et de vision sectorielle qui ne s'intègre plus dans la nouvelle stratégie.

- Assurer la relance effective de ce dossier.

Les nouveaux moyens « Législatifs, Institutionnels et Financiers » mis en place par les pouvoirs publics sont destinés à dynamiser le secteur de la construction, ils visent à rechercher de nouveaux moyens de financement en vue de répondre de manière plus efficace à la demande. Les objectifs sont orientés vers plus d'efficacité dans les études, dans l'organisation de la production. Elles visent aussi la conception d'un logement mieux adapté aux réalités algériennes, plus économique et de meilleure qualité.

Ces objectifs devront s'intégrer dans une véritable stratégie de relance du secteur de l'habitat à travers :

- La redéfinition des modalités d'intervention et d'action des pouvoirs publics.

- La réduction de l'écart entre l'offre et la demande par une série d'actions audacieuses, tant sur le plan de la gestion, du financement, de la réalisation, des approvisionnements, que celui du contrôle, de l'accès au foncier et de moyens de réalisation et d'étude.

- L'évaluation et l'identification de la demande par couche sociale et par revenus.

- L'implication et la responsabilisation entière des collectivités locales dans toutes les étapes.

- La diversification du marché immobilier et l'encouragement en dehors de la sphère étatique, de nouvelles formules d'habitat à des coûts et délais de réalisation raisonnables.

- L'organisation et la simplification de modalités d'intervention des différents opérateurs : accès au financement foncier.

- Le développement d'une véritable industrie du bâtiment.

- La redéfinition du mode d'organisation et de gestion des villes.

- Libérer l'initiative de l'agent économique, qu'il soit demandeur ou promoteur pour qu'il s'exprime dans des conditions d'égal accès au foncier, au logement, au crédit et à la prestation locative (Kelkoul, 2011).

2-2 Différentes modalités d'acquisition d'un logement :

De nouvelles formules sont lancées dans la stratégie mise en place par l'Etat pour aider les ménages à acquérir leur propre logement parmi lesquels :

- Le logement promotionnel en Location vente L.V

La location-vente est un mode d'accès à un logement avec option préalable pour son acquisition en toute propriété au terme d'une période fixée dans le cadre d'un contrat écrit. Le logement est réalisé sur fonds publics couvrant les

90% du coût final du logement et les 10% restants doivent être apportés par l'acquéreur.

Le logement en location-vente est consenti à toute personne ne possédant ou n'ayant pas possédé en toute propriété un bien à usage d'habitation, n'ayant pas bénéficié d'une aide financière de l'état pour la construction ou l'acquisition d'un logement et dont le niveau de revenus n'excède pas six fois le SNMG.

Tout postulant doit s'acquitter d'un apport initial de 10% minimum du prix du logement. Il est tenu aussi de justifier d'un niveau de revenus dépassant les 24 000 dinars permettant le règlement au terme échu des mensualités fixes calculées sur la base du montant restant du prix du logement augmenté des frais de gestion dans les limites de la période convenue entre les parties du contrat et n'excédant pas vingt-cinq ans.

Le versement de l'apport initial par le souscripteur donne lieu à l'établissement d'un contrat de "location-vente" entre le promoteur et le bénéficiaire auprès d'un notaire en vue des formalités d'enregistrement et publicité de cet acte.

La formule location-vente qui a trouvé son adéquation avec une demande solvable, avait connu un immense succès de par l'engouement qu'elle a suscité. Dans le cadre de cette formule, un programme de 230 000 logements financé sur les fonds du Trésor public, a été lancé en 2013.

- Le logement promotionnel aidé L.P.A

Le logement promotionnel aidé (LPA), est une nouvelle formule de la stratégie de logement fraîchement élaborée (depuis 2011) par les pouvoirs publics en remplacement du logement en location-vente et le logement social participatif LSP.

Le logement promotionnel aidé (LPA) est un logement neuf réalisé par un promoteur immobilier conformément à des spécifications techniques et des conditions financières définies. Il est destiné à des postulants éligibles à l'aide frontale de l'Etat conformément aux dispositions du décret exécutif n°10-235 du 05 octobre 2010 fixant les niveaux de l'aide frontale octroyée par l'Etat pour l'accession à la propriété d'un logement collectif ou d'un logement rural, les niveaux de revenu des postulants à ces logements ainsi que les modalités d'octroi de cette aide.

Les promoteurs immobiliers en charge des programmes de logements promotionnels aidés sont tenus d'agir dans le strict respect des dispositions du décret exécutif n°10-235 susvisé, de l'ensemble des textes et procédures pris pour son application ainsi que les prescriptions techniques et les conditions financières définies dans le cahier des charges type et les conditions financières générales applicables à ce type de logement. Ce segment s'adresse ainsi aux

citoyens à revenus moyens, l'accès à ce type de logement est réalisé selon un montage financier qui tient compte d'un apport personnel, d'un crédit bonifié et d'une aide frontale directe de la CNL qui est versée au promoteur.

Ceci a été accompagné de nouvelles mesures décidées, qui consistent en la bonification des taux d'intérêt des crédits immobiliers entre 1 et 3%. L'aide frontale de l'Etat (CNL) est arrêtée à 700.000,00 Da pour les revenus supérieurs à une fois le salaire national minimum garanti (SNMG) et inférieurs ou égaux à quatre fois le SNMG et de 400.000,00 Da pour les revenus supérieurs à quatre fois le salaire national minimum garanti et inférieurs ou égaux à six fois le SNMG.

En plus de l'aide non remboursable de l'Etat, le bénéficiaire d'un logement LPA peut cumuler un crédit bancaire dont le taux d'intérêt est bonifié par le trésor public. Le taux d'intérêt est fixé à 1% pour les bénéficiaires des aides non remboursables (700 000 DA et 400 000) (Heraou, 2012).

- Le logement promotionnel public (LPP) :

Le LPP, une nouvelle formule de logement promotionnel public introduite récemment dans le programme du logement.

Elle est destinée aux citoyens qui ne sont pas éligibles au logement social locatif qui exige un revenu de moins de 24 000 DA ni au LPA qui exige un revenu mensuel situé entre 24 000 DA et 72 000 DA, encore moins au logement AADL location- vente, réservés aux citoyens dont le revenu est compris entre 24 000 DA et 108 000 DA. Cette nouvelle formule de logement vise les ménages dont le revenu se situe entre 6 fois le SNMG par mois (108 000 DA) et 12 fois le SNMG, soit 216 000 DA par mois, qui sont aussi éligibles au crédit bonifié de 3 %.

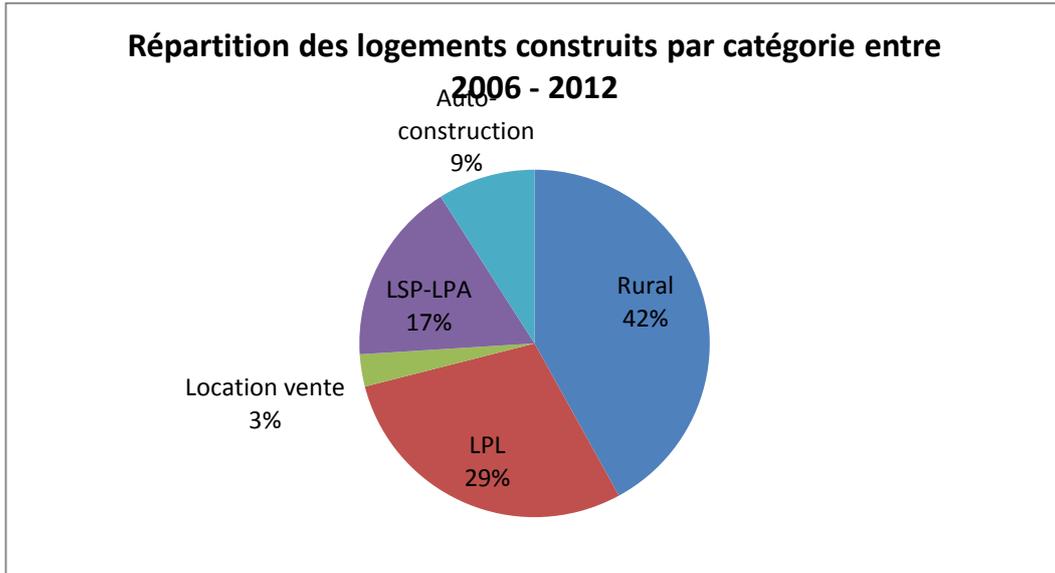
Contrairement aux formules précédentes, les souscripteurs au LPP ne bénéficieront pas de l'aide de la Caisse nationale du Logement (CNL). Toutefois, des abattements sur l'assiette de terrain à construire sont inscrits. En outre, ce qu'il faut savoir également c'est que le ministère de tutelle compte réaliser quelque 151 850 à travers cette nouvelle formule dont 70 000 logements LPP seront lancés durant l'année 2013 et confiés à l'ENPI (ex-EPLF) pour leur réalisation (Lariba, 2012).

Tableau 3 : Modalités d'acquisition d'un logement en Algérie

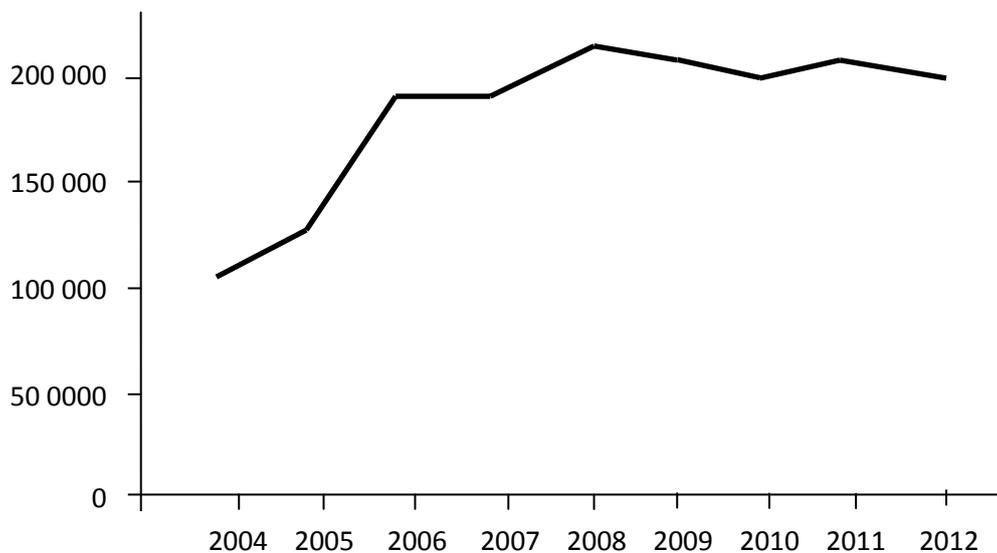
Modalités d'acquisition de logement	Le coût du mètre carré bâti	Conditions d'acquisition d'un logement	Avantages mis par l'Etat
Logement location vente L.V	40 000 DA	10 8000 DA \geq Revenu \geq 24 000 DA (par mois)	- Facilitation de paiement à atteindre jusqu'à 25 ans.
Logement promotionnel aidé L.P.A	40 000 DA	72 000 DA \geq Revenu \geq 24 000 DA (par mois)	- La bonification des taux d'intérêt des crédits immobiliers entre 1 et 3%. - L'aide frontale de l'Etat (CNL) est arrêtée à 700.000,00 DA.
Logement promotionnel public L.P.P	80 000 DA	21 6000 DA \geq Revenu \geq 10 8000 DA (par mois)	- Crédit bonifié de 3%. - Logement meilleure qualité par apport aux autres modalités.

Source : Réalisation personnel

Cette politique a favorisé une baisse relative de la pression immobilière du fait de l'accroissement significatif de la livraison de logements neufs - qui ont été multipliés par 11,6 entre 2005 et 2012, -entraînant une baisse sensible du taux d'occupation de logements qui est descendu à 6,4 personnes par logement en 2008 contre 7,1 personnes en 1983. Cette croissance a été tirée principalement par l'intensification de la livraison des logements sociaux et ruraux qui ont été multipliés respectivement par 16,58 et 14,7 en 6 ans et dans une moindre mesure par celle des logements promotionnels dont la construction a été multipliée par 11 sur cette période. En termes de répartition, les logements ruraux et les logements sociaux sont les principaux logements construits (respectivement 42% et 29%).



Rythme de construction de logement depuis 2004



Afin d'accélérer la réalisation du programme prévu au plan quinquennal pour réduire la crise et comblé le déficit de 1.7 million d'unité, les autorités ont décidé de faire davantage appel aux entreprises étrangères et aux partenariats avec les entreprises algériennes.

2-3 Efforts restant à faire pour un logement convenable pour tous :

Raquel Rolnik, la rapporteuse spéciale sur le logement convenable en tant qu'élément du droit à un niveau de vie suffisant, a effectué une visite officielle en Algérie du 9 au 19 juillet 2011. La rapporteuse spéciale a été frappée de constater que la conception du logement comme droit fondamental est profondément enraciné dans la politique sociale de l'Algérie et que l'Etat considère la question du logement comme une de ses responsabilités majeurs

envers la population. Elle se félicite des progrès faits par l'Etat dans la mise en œuvre du droit à un logement convenable et note, en particulier, la construction d'un important parc immobilier destiné aux ménages. En dépit des progrès accomplis, la rapporteuse spéciale formule une série de recommandations en vue d'aider le Gouvernement dans ses efforts visant à améliorer la jouissance effective du droit à un logement convenable.

- Une démocratisation de la politique de logement basée sur la transparence et la participation directe des citoyens et des organisations de la société civile dans la définition et l'application de ces politiques, serait un pas très important pour passer de la production de logement à la réalisation concrète du droit au logement en Algérie.

- Le Gouvernement doit s'engager dans un réel effort de concertation pour définir des politiques de logement et à institutionnaliser des mécanismes permanents de suivi de l'application de ces politiques.

- La rapporteuse spéciale recommande l'établissement de programmes de sensibilisation pour que la population connaisse les programmes d'aide au logement effectivement disponibles et puisse facilement faire une demande d'aide.

- Établir des politiques d'habitat qui visent à l'intégration de l'espace urbain et une politique de production de l'habitat qui inclut notamment les équipements, les espaces publics, les transports et pas seulement les logements.

- Des efforts importants restent à faire en matière de transparence et que les diverses institutions qui participent au processus d'attribution des logements (par exemple la commission de daïra) disposent d'une marge de discrétion qui ouvre la voie au clientélisme et à la corruption (Raquel Rolnik, 2011).

Conclusion :

A la fin de cet article, nous retenons que malgré l'importante production de logements au cours des dix dernières années, le pays reste dans une situation de «crise». Les causes structurelles qui ont favorisé l'émergence et l'évolution des signes de la crise de l'habitat en Algérie sont alors cernées dans leur double dimension :

- La dimension sociale qui fait apparaître une croissance démographique certes moins galopante mais une population jeune et donc très contraignante en matière de demande de logement.

- La dimension économique qui détermine les capacités de réalisation de l'appareil de production et qui demeure en inadéquation totale avec l'évolution de la demande.

Face à cette situation, une nouvelle politique de logement est déclarée dernièrement qui vise à diversifier les programmes d'aide au logement pour répondre aux besoins des différentes catégories socioprofessionnelles. Le gouvernement fonde sa politique exclusivement sur l'offre et des objectifs qualitatifs qui intègrent aussi l'amélioration de l'environnement urbanistique, qui lui, reflète véritablement la qualité de vie des citoyens.

L'Etat considère la question du logement dans sa nouvelle politique comme une de ses responsabilités majeures envers la population par la construction d'un important parc immobilier destiné aux ménages à faible revenu. Mais des efforts très importants restent à faire dans l'application de cette politique qui serait basée sur la transparence et la participation directe des citoyens et des organisations de la société civile dans le but d'une amélioration continue de la vie sociale des citoyens.

Référence Bibliographique :

1. Boubekeur. S, 1986 : « *L'Habitat en Algérie : stratégies d'acteurs et logiques Industrielles* ». Lyon, Presses universitaires.
2. Foura. M, 2011 : « Logement social en Algérie : les objectifs et les moyens de production ». Thèse Magister à l'université Mentouri Constantine.
3. Heraou .A, 2012 : « Evolution des politique de l'habitat en Algérie le LSP comme solution a la crise ». Thèse de Magister université Ferhat Abbas Sétif.
4. Lariba. S, 2012. « Le logement social participatif LSP entre les aspirations des bénéficiaires et les limites d'une solution d'habitat Cas d'étude à Sétif ». Magister Université de Sétif.
5. Leroux. R, 1963: « *Ecologie Humaine – Sciences de l'habitat* ». Ed .Eyrolles.
6. Ministère de l'habitat et d'urbanisme, 2009. Revue de l'habitat n^o 3.
7. Kelkoul R .L, 2011 « Qualité architecturale de l'habitat collectif Cas d'étude à Sétif » Magister Université de Sétif.
8. Rapport du C.N.E.S, 2006, 23^o session.
9. Rolnik. R, 2011: « Rapport en Algérie sur le logement convenable en tant qu'élément du droit à un niveau de vie suffisant ainsi que sur le droit à la non-discrimination à cet égard ». Conseil des droits de l'homme, Dix-neuvième session.
10. Tarache. A, 2009: « Les facteurs déterminants la crise de logement en Algérie ». *Revue Sciences Humaines n°32, Vol B, pp.67-80.*

Annexe 1: Liste des tableaux

N^o	Objet du tableau	Page
1	Taux d'occupation des logements	3
2	L'accroissement de la population entre la période 1954 – 2008	4
3	Modalités d'acquisition d'un logement en Algérie	8