

## **LE SECTEUR DE L'HABITAT EN ALGERIE : ETAT DES LIEUX**

SBIA YASMINE, ENSSEA ; Labo de Statistique Appliquée  
Hanya KHERCHI MEDJDEN, ENSSEA, Labo de Statistique  
Appliquée

### **Résumé :**

Le but de cette communication est d'exposer d'une manière très claire les réalisations de l'Etat et son engagement en matière de logements durant ces quinze dernières années, car pour répondre aux besoins croissants en logements, l'Etat Algérien intervient autant que régulateur du marché immobilier par les différents programmes proposés d'une part, et d'autre part comme organisateur de ce marché à travers un arsenal de lois et de décrets, afin de mieux gérer le marché immobilier algérien. Néanmoins, dans le cadre de la conjoncture actuelle le gouvernement algérien a avoué son incapacité à résoudre seul la crise du logement et a sollicité un certain nombre de sources de financement. C'est dans cette optique, que le projet Tafilelt (un montage financier du type LSP) peut être une bonne illustration au financement des projets de l'habitat dans certaines régions du pays.

**Mots clés :** Habitat, Dépenses, Politiques, financement.

### **Abstract:**

The purpose of this communication is to present in a very clear way the achievements of the State and its commitment to housing over the last fifteen years, because to meet the growing needs in housing, the Algerian State intervenes as much as regulator of the real estate market by the various programs proposed on the one hand, and on the other hand as organizer of this market through an arsenal of laws and decrees, to better manage the Algerian real estate market. Nevertheless, in the context of the current situation, the Algerian government has admitted its inability to solve the housing crisis alone and has solicited a certain number of funding sources. It is with this in mind that the Tafilelt project (a financial package of the LSP type) can be a good illustration of the financing of housing projects in certain regions of the country.

**Key words:** Housing, Legal charges, Policy, funding.

### **1- Introduction**

En Algérie, et dans beaucoup de pays dans le monde, la question de l'habitat et plus précisément celle du logement a pris des proportions considérables au fil du temps, ce qui a poussé le gouvernement à réagir dans ce sens et a s'engagé dans la réalisation de nombreux programmes.

La réalisation des différents programmes initiés par le gouvernement a nécessité une mobilisation d'assiette foncière ainsi que la mise en place d'instruments d'urbanisme. Dans le cadre de la conjoncture actuelle, en l'occurrence la baisse des prix du baril, l'Algérie est confronté à des difficultés financières qui entravent ses ambitions dans plusieurs secteurs et plus particulièrement dans le secteur de l'habitat qui suppose une mobilisation d'importantes ressources financières.

Le nouveau contexte né de la crise impliquera pour l'Etat le maintien, tout en la réduisant, de sa politique sociale dont le niveau et les moyens d'intervention seront révisés à la baisse. C'est dans ce contexte qu'un projet, premier dans son genre a vu le jour dans la wilaya de GHARDAIA, ce projet est dénommé « **KSAR NOUVELLE TAFILELT : LA CITE TAFILELT TAJDITE** » à BENI-ISGUEN.

Le projet de TAFILELT est une très bonne réponse à la crise du logement, c'est une illustration d'une réussite sociale, économique et environnementale qui peut être généralisée dans certaines régions du pays où les gens vivent en communautés.

## **2- Le secteur de l'habitat en quelques chiffres**

Les différents plans de développement mis en œuvre depuis 1999 destinés au secteur de l'habitat visant à l'amélioration et la prise en charge du citoyen en milieu urbain et rural a accordé à plus de **03 millions** de ménages l'accès à des logements décents, Avec une population connaissant une croissance rapide d'environ **2%** chaque année et une migration urbaine, en particulier vers le nord du pays et plus particulièrement sur la bande littorale, induisant l'urbanisation de la population dont le taux est passé de **31%** en 1966 à **58%** en 2008, et dont l'ascension a continué pour atteindre près de **70%** en 2015.

Malgré la masse importante de logements réalisés, la pression démographique conjuguée à l'exode rural a réduit en quelques sortes les objectifs assignés par l'Etat car le taux d'accroissement intercensitaire de la population est estimé à **1,2%**.

## **3- Politique de logement en Algérie**

### **3.1 L'Etat autant qu'organisateur du marché immobilier :**

L'un des objectifs primordiaux de la politique de l'habitat en Algérie consiste à généraliser le droit de propriété du logement familial,

proclamé par la charte nationale<sup>1</sup> et ensuite par la constitution<sup>2</sup>. Ainsi, la politique engagée ces dernière année dans le secteur de l'habitat vise principalement à améliorer le cadre de vie du citoyen, elle s'appuie essentiellement sur :

- Le développement de la promotion du logement ;
- L'encouragement du marché locatif ;
- Les aides à l'accession à la propriété ;
- Les réformes institutionnelles du financement du logement ;
- L'éradication de l'habitat précaire ;
- La diversification de l'offre ;

#### ○ **Les Offices de Promotion et de Gestion Immobilières (OPGI)**

Les Offices de Promotion et de Gestion Immobilières sont des établissements publics dotés de la personnalité morale et de l'autonomie financière. Ils sont réputés commerçants dans leurs rapports avec les tiers et sont soumis aux règles de droit commercial selon le **décret exécutif n° 93-08** du 02 Janvier 1993. Les offices de promotion et de gestion immobilière peuvent exercer leurs activités sur l'ensemble du territoire national.

#### ○ **L'Agence nationale pour l'Amélioration et le Développement du Logement (AADL)**

L'Agence AADL a été créée en 1991 par le **décret exécutif N° 91-148** du 12 mai 1991, qui est modifié et complété par le **décret exécutif n° 14-298** du 21 Octobre 2014, en la forme d'un établissement public à caractère industriel et commercial sous la tutelle du Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme (MHUV)..

#### ○ **La Direction de l'Urbanisme, de l'Architecture et de la Construction (DUAC)**

La DUAC est une direction qui intervient dans trois domaines :

- Domaine de l'Urbanisme ;
- Domaine de l'Architecture ;
- Domaine de la Construction.

#### ○ **La Direction du Logement (DL)**

---

<sup>1</sup> Un ensemble de textes proposés par le président algérien Houari Boumediene, traitant de différents aspects de la vie quotidienne et de la vie politique algérienne.

<sup>2</sup> Une loi fondamentale ou un ensemble de principes qui fixe l'organisation et le fonctionnement d'un organisme, généralement d'un État ou d'un ensemble d'États.

Elle met en œuvre au niveau local la politique du logement, elle est chargée principalement de Proposer des programmes de logement, de participer au contrôle de la qualité technique des réalisations du secteur, d'assurer le suivi et l'évaluation des réalisations des programmes de logements et de suivre et de contrôler l'activité immobilière.

○ **La Direction des Équipements Publics (DEP)**

La Direction des Équipements Publics a pour mission de mettre en œuvre, au niveau local, la politique de l'Etat en matière de réalisation d'équipements publics.

○ **La Caisse Nationale du Logement (CNL)**

La Caisse Nationale du Logement (CNL) est un établissement Public à caractère industriel et commercial (EPIC) créé par le décret exécutif n° 91-145 du 12 mai 1991 modifié par le **décret exécutif n°94-111** du 18 mai 1994.

La Caisse a pour missions et attributions :

- De gérer les contributions et les aides de l'Etat en faveur de l'habitat, notamment en matière de loyers, de résorption de l'habitat précaire, de restructuration urbaine, de réhabilitation et de maintenance du cadre bâti et de promotion du logement à caractère social,
- De promouvoir toute forme de financement de l'habitat et notamment du logement à caractère social, par la mobilisation de sources de financement autres que budgétaires.

○ **Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière (FGCMPI)**

Le Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière a été institué par le **décret législatif n° 93-03** du 01 mars 1993 portant sur l'activité immobilière (**en son article 13**). Quant à sa création officielle, elle a été promulguée par le **décret exécutif n° 97-406** du 03 novembre 1997.

Organisme à caractère mutualiste, sa mission consiste à garantir les paiements effectués sous forme d'avances, à la commande, par les futurs acquéreurs de logements (ou immeubles à usage autre que d'habitation) dans le cadre d'une vente sur plans (V.S.P).

### **3.2 L'Etat autant que régulateur du marché immobilier :**

### 3.2.1 Production et coût du logement

Depuis près de quinze ans, les pouvoirs Algériens ont entrepris des efforts considérables sur le plan financier et matériel afin de rattraper le déficit accumulé durant plusieurs décennies, au terme duquel près de 3 millions de citoyens ont pu accéder à un logement décent et abordable. Le rythme de livraison moyen annuel enregistré est de **227 000 logements/an**. Le taux d'occupation des personnes par logement (TOL) est passé de **5,6 personnes** en 2000 à **4,6 personnes** en 2015.

Les efforts financiers de l'Etat ainsi que les réalisations physiques du secteur sur la période 2000-2015 sont présentés dans le tableau 1.

Les citoyens se soucient de la qualité de l'habitat au fur à mesure que le taux d'occupation des logements<sup>3</sup> (TOL) baisse.

A la fin de l'année 2015, le parc de logements habités a atteint les **8,6 d'unités**, ajouté à ça plus d'un (01) million de logements inscrits dans un programme qui est en cours de réalisation. Sur toutes ces réalisations, une proportion de plus de **40%** a été initiée par l'Etat.

La résorption de l'habitat précaire est l'un des axes que priorise l'Etat dans sa politique de l'habitat. L'enveloppe financière réservée à ce programme représente **1 125 milliards de dinars**.

L'exécution financière de ces programmes a entraîné une consommation financière notable, depuis 1999, atteignant les **3381,85 Milliards de dinars**, dont **2046,76 milliards de dinars** pour le logement public locatif et **1 335,10 milliards de dinars** pour les segments aidés (urbain et rural).

**Tableau 1 : Production de logements et consommation financière depuis 2000 par segment**

U : Million DA

Segment \ Période	2000-2004	2005-2009	2010-2014	2015	TOTAL	Conso crédit (1999-2015) U : Milliards DA	Taux Conso
Logement Public	299	215	362	118			
Locatif	642	397	136	472	<b>995 647</b>	<b>2 003,30</b>	<b>60%</b>

<sup>3</sup> Taux d'occupation des logements (TOL) est défini par le rapport entre le nombre d'habitants et le nombre de logements pour un périmètre donné

<b>Logement Public Aidé</b>	156 947	133 982	123 051	27 630	<b>441 610</b>	<b>258,9</b>	<b>8%</b>
<b>Location-Vente</b>	5 885	38 839	21 566	3 204	<b>69 494</b>	<b>285,51</b>	<b>9%</b>
<b>Habitat Rural</b>	202 240	404 043	589 720	151 353	<b>1 347 356</b>	<b>777,65</b>	<b>23%</b>
<b>Total Public</b>	<b>664 714</b>	<b>792 261</b>	<b>1 109 473</b>	<b>300 659</b>	<b>2 854 107</b>	<b>3 325</b>	<b>100%</b>
<b>Astreinte</b>	18 298	11 250	12 615	2 461	<b>44 624</b>	-	-
<b>Promotionnel Libre</b>	56 959	31 188	27 955	7 147	<b>123 249</b>	-	-
<b>Auto-Construction</b>	163 985	94 193	97 895	17 783	<b>373 856</b>	-	-
<b>Total Général</b>	<b>903 956</b>	<b>928 892</b>	<b>1 234938</b>	<b>328 050</b>	<b>3 395 83 6</b>	<b>3 325,36</b>	<b>100%</b>

**Tableau 2 : Financement complémentaire**

U : Million DA

Programme	AP/ dotations	Engagements	Taux	Sold e	Paiement cumulé s au 31 Déc.201 5	Taux
	(1)	(2)	(2/1)	(1-2)	(3)	(3/2)
<b>Logement (722)</b>	<b>3 871,32</b>	<b>3 270,93</b>	<b>84,49 %</b>	<b>600,3 9</b>	<b>2 084,1 1</b>	<b>63,72 %</b>
<b>CAS FONAL</b>	<b>1 642,99</b>	<b>1 351,27</b>	<b>82,24 %</b>	<b>295,5 5</b>	<b>1 099,6 4</b>	<b>81,38 %</b>

#### 4- Mode de financement

Le mode de financement adopté en Algérie regroupe deux outils financiers, en l'occurrence le concours de l'Etat et les crédits bancaires.

##### 4-1- Les concours de l'Etat :

L'Etat demeure un acteur clé dans la réalisation des différents programmes dont elle finance la totalité ou une partie. Ce financement est basé sur deux cas de figures :

- **Financement sur budget de l'Etat :** Il prend en charge principalement le financement à concours définitif et/ou temporaire des segments : LPL, LV et les VRD de toutes les formules du logement urbain.
- **Financement sur CAS (Compte d'Affectation Spéciale) :**
  - Fonds National du Logement -FONAL- (CAS 302-050) : C'est un compte d'affectation spéciale qui prend en charge les aides personnalisées aux demandeurs de logement des formules d'aide à l'accession à la propriété.
  - Le Trésor supporte le différentiel de la bonification des taux d'intérêt sur les crédits immobiliers octroyés par les institutions bancaires et financières. S'agissant de la location-vente, le CAS en question bonifie l'ensemble des crédits, et prend en charge le différentiel des prix -au-delà de **40 000 dinars/m<sup>2</sup>** - à hauteur de **10 000 dinars/m<sup>2</sup>**.

#### **4.2 Les crédits bancaires :**

Jusqu'à l'année 2000, la Caisse nationale d'épargne et de prévoyance-Banque (CNEP) été le seul établissement financier algérien spécialisé dans la collecte de l'épargne des ménages, le financement de l'habitat à travers ses crédits immobiliers destinés aux particuliers et aux promoteurs privés et publics.

La **marchéisation** du marché des capitaux fait sa grande apparition dans les années 2000 favorisé par la règle des **3D<sup>4</sup>**, néanmoins, la CNEP demeure l'acteur principal dans le financement des crédits immobiliers.

## **5- Part du secteur de l'habitat dans le budget de l'Etat**

### **5.1. Part du secteur sur le budget d'équipement**

Durant la période allant de 2005 à 2015, **5 367 milliards** de DA sont alloués au secteur de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville, ce qui représente **10,21%** du budget de l'Etat.

### **5.2. Les subventions au logement**

Les subventions au logement ont représenté entre 2000 et 2012, **28%** des dépenses totales en capital. Les décaissements budgétisés consacrés au logement ont été en 2015 de l'ordre de **350 milliards de**

---

<sup>4</sup> Déréglementation, Désintermédiation et le décloisonnement

**DA** par an, soit **2,1%** du PIB (les coûts implicites ne sont pas compris).

Les dépenses pour le programme LPL constituent le poste de dépense pour le logement le plus élevé. Ces dépenses varient entre **50** et **70%** du total des dépenses budgétaires pour le logement, suivies du programme rural, qui oscillent entre **15** et **29%**.

### **6- Projet « KSAR NOUVELLE TAFILELT » comme remède à la crise de logement**

Depuis quelques années déjà, l'Etat Algérien s'attelle à résorber la crise de logement, par une politique de l'habitat basée sur une diversité de formules d'aides à l'accession à la propriété. Celle qui a suscité le plus d'engouement par la population est le (LSP) "logement social participatif". De vastes programmes de logements sont alors réalisés, d'autres en cours, grâce à ces aides consenties par l'Etat aux ménages à revenus faibles ou moyens. Seulement, l'impact sur la morphologie urbaine n'est pas toujours sans conséquences, puisqu'on assiste à une croissance rapide du tissu existant sur tout type de sites et surtout un abandon du patrimoine architectural. La vallée du M'Zab, urbanisée depuis près de mille ans (patrimoine de l'humanité par l'UNESCO depuis 1982 dans le sud algérien), est aussi touchée par ce phénomène d'urbanisation galopante, basée sur l'étalement urbain, d'abord au-delà des limites des ksour (villages fortifiés) ensuite dans les palmeraies même, qui étaient autrefois l'espace nourricier.

### **7-Conclusion**

Le logement reste un support incontournable du maintien de la stabilité sociale du pays, c'est pour cette raison que son financement a toujours été priorisé dans le programme du gouvernement.

Néanmoins, sa satisfaction demande des ressources financières très importantes voire colossales, que dans la situation actuelle que traverse l'Algérie sur le plan financier ne lui permet pas de répondre encore seule à la crise de logement.

A cet effet, l'Etat cherche à se désengager du financement de certains produits et de remettre le flambeau à d'autres opérateurs économiques capable de répondre à cette situation.

#### **Bibliographie**

1. ANNE-MARIE, CHATELET, MONIQUE, ELEB-VIDAL, THIERRY MANDOU « Penser l'habité le logement en questions », Mardaga, 1995, P.23.

2. Conseil National Economique et Social (CNES) « Rapport relatif au Projet de Stratégie Nationale de l'Habitat », Troisième Session Plénière, Avril 1995.
3. Chabi. M1., Dahli. M, Maître-assistant/Doctorant, Le patrimoine : Un référent pour le renouvellement urbain? Cas des ksour du M'Zab, Département d'architecture, Université Mouloud Mammeri, Tizi-Ouzou, Algérie.
4. COUR DES COMPTES « Les aides au logement dans le budget de l'Etat, 1980 – 1993 », Enquêtes sur le logement - Tome I -, Juin 1994, pp 66-68.
5. Fonds de Garanti et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière (FGCMPI), « Guide à l'usage des acquéreurs d'un logement », Alger, 2000.
6. FRANÇOISE CHOAY, PIERRE MERLIN « Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement », Presses Universitaires de France - P.U.F, 4<sup>ème</sup> édition, quadrige, Paris 2000, P.466.
7. Ministère de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville « Politique gouvernementale dans le domaine de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville », Septembre 2015, pp 3-10.
8. Ministère de l'équipement, de l'aménagement du territoire et du développement durable « Pour une nouvelle stratégie de l'habitat Diagnostics et recommandations », 06 Septembre 2014.
9. Ministère du développement urbain et de l'habitat « Stratégie nationale de financement du logement social au Cameroun », Yaoundé, Février 2010.
10. MOUSSANNEF CHAHRAZED « Pour quelles stratégies d'intervention sur l'habitat précaire, le cas du relogement à Annaba », Maître-assistante Département d'architecture. Faculté des sciences de la terre, communication, n°23, juin 2005, pp 2-4.
11. OTHMANI MARABOUT NEJDA « Etude des interactions maître d'œuvre-maître d'ouvrage dans un processus de conception architecturale », Magistère Nouveau Régime en Architecture, Université Mohamed Khider – Biskra, 2010, pp114-118.
12. OUADAH REBRAB SALIHA « La politique de l'habitat en Algérie entre monopole de l'état et son désengagement », maitre assistante à l'ENSSEA, communication, 2008, pp 16-17.