

L'habitat en Algérie de 1962 à nos jours : politiques et réalités (2^{ème} partie)

Plan de la deuxième partie

- 1- Les indicateurs d'une crise de logement
- 2- La place de financement dans une politique de l'habitat
- 3- Le financement du logement dans la politique de l'habitat Algérienne
 - 3-1 Modalités de financement du logement au lendemain de l'indépendance
 - 3-2 Modalités de financement du logement à partir de 1979
 - 3-3 Modalité de financement des logements ruraux
 - 3-4 Les formules de financement de l'habitat depuis 1991
- 4- Techniques et matériaux de construction dans la politique de l'habitat Algérienne
- 5- Synthèse partielle

Dans la première partie de ce cours, nous avons abordé les premières prémices de la politique de l'habitat de l'Algérie indépendante qui a commencé à assoir ses moyens à partir de la fin de la décennie 1970-1980. Dans cette deuxième partie, nous allons expliquer son évolution que ce soit sur le plan de moyens financiers ou techniques et matériaux de construction adoptés.

1- Les indicateurs d'une crise de logement

Les indicateurs de la crise de l'habitat sont : la vétusté et l'exiguïté du parc logement, des TOL et TOP élevés et des logements sans les éléments du confort à savoir : le raccordement à l'électricité, l'eau courante, l'eau chaude sanitaire, le tout-égout...etc. D'après (Mouaziz-Bouchentouf ,2018) La crise de logement en Algérie remonte aux années 1930 et ce déficit n'est toujours pas résorbée jusqu'à aujourd'hui car la population croît plus vite que le rythme de construction de nouveaux logements. Parallèlement à cela, il y a le vieillissement du bâti faute d'entretien et à cause aussi de la sur-occupation. D'après la même source, en 1979, le ministère de l'habitat estime que 850 000 logements datent d'avant 1945, 280 000 sont construits entre 1945 et 1966 et 308 000 de 1966 à 1977.

2- La place de financement dans une politique de l'habitat :

Le financement du logement est une obligation pour chaque pays qui doit prendre en charge les besoins en logements des populations les plus fragiles : les pauvres mais aussi les couches moyennes (les fonctionnaires, les enseignants, les salariés du privé...). Chaque Etat établit la ou les formules du financement destinées aux couches de la population différenciées par les revenus. Le financement sert à réserver l'argent nécessaire à l'achat des terrains et à la construction des logements en vue de les louer ou de les revendre aux bénéficiaires qui ne sont pas en mesure de le faire eux-mêmes de leurs propres moyens. Les bénéficiaires remboursent l'Etat en s'acquittant d'un loyer ou en procédant au paiement de leurs logements sur une longue durée (Mouaziz-Bouchentouf ,2018).

3- Le financement du logement dans la politique de l'habitat Algérienne :

De l'indépendance à nos jours le financement du logement a pris des formes ou des formules diverses, leurs diversification les deux dernières décennies visent à couvrir l'ensemble des catégories socio-professionnelles qui compose la société algérienne.

3-1 Modalités de financement du logement au lendemain de l'indépendance :

Au lendemain de l'indépendance, de nombreux chantiers de réalisation de logements se sont retrouvés à l'arrêt du fait du blocage de leur financement. Un protocole d'accord algéro-français a été signé pour assurer le financement du Trésor français pour le compte de l'Etat algérien qui est tenu de rembourser sur un délai de 40 ans avec un taux d'intérêt annuel de 1%. En 1965, un nouvel accord met fin à ce protocole, c'est le Trésor algérien qui prend en charge le

financement des logements particulièrement pour le plan triennal (1967-1969). Le délai de remboursement maximal est de 30 ans et un taux d'intérêt annuel de 1%. A partir des années 1970, c'est la CNEP qui est associée au financement des programmes de logements dont les promoteurs sont des organismes publics. La Caisse Nationale d'Épargne et de Prévoyance CNEP est spécialisée, depuis sa création le 10 août 1964, dans la collecte de l'épargne. Elle octroie des crédits immobiliers aux particuliers et aide au le financement des promoteurs publics et privés. Durant les années 1970, le logement était financé à 50 % par la CNEP (durée de remboursement 20 ans, taux d'intérêt 4,75 %) et à 50 % du prix par le Trésor (durée de remboursement 30 ans, taux d'intérêt 1%). Ces modalités de financement ont engendré des loyers élevés et de nouvelles modifications sont introduites en réduisant la part financé par la CNEP à 25 % et en augmentant celle du Trésor à 75 % avec les mêmes conditions sauf que la durée de remboursement du Trésor est de 40 ans au lieu de 30 ans. (Mouaziz-Bouchentouf ,2018).

3-2 Modalités de financement du logement à partir de 1979 :

A partir de 1979, des changements sont introduits dans les modes de financement vu que l'habitat a capté l'attention des pouvoirs publics suite à la situation alarmante révélé par le recensement de 1977. En 1974 est créé l'OPGI¹, Les formules de financement selon les situations sont les suivantes :

- Logements réalisés par des organismes publics de promotion tels les OPGI ; le Trésor public finance la réalisation du logements avec un délai de remboursement de 40 ans et un taux d'intérêt de 1%. Si ces logements destinés à la location (les loyers remboursent le Trésor), s'ils sont destinés à la vente, le bénéficiaire contracte un prêt CNEP qui rembourse le Trésor.
- Logement individuel auto-construit et les logements construits au sein d'une coopérative immobilière² : 80 % au maximum du coût de la construction est financé par un prêt CNEP (durée de remboursement inférieure à 25ans et le taux d'intérêt entre (3 à 4 %). Ce prêt est consenti à condition de respecter les conditions suivantes : avoir un titre de propriété d'un terrain constructible, un permis de construire, et un carnet d'épargne. En outre, il ne faut pas être déjà propriétaire d'un logement. Le droit au prêt est calculé sur la base d'un montant des intérêts cumulés servis à l'épargnant (drainer l'épargne). Le montant du prêt et le taux d'intérêt sont proportionnels au revenu, le délai de remboursement est en relation avec l'âge du demandeur et les annuités³ de remboursement sont liées au revenu.

3-3 Modalité de financement des logements ruraux :

Le financement des logements des villages socialistes est consenti totalement sur concours définitif de l'Etat. Les attributaires sont utilisateurs à titre gratuit, ils ne paient pas de loyers mais les charges uniquement (eau, électricité, gaz ...etc). Depuis la cession des biens de l'Etat en 1981, ces attributaires ont la possibilité d'acheter les logement qu'ils occupent dans les mêmes conditions que le reste du patrimoine public. Pour l'auto-construction qui désigne la

¹ l'office de promotion et de gestion immobilière (ordonnance 74-63 du 10-06-1974, portant création et fixant les statuts des Offices de Promotion et de Gestion Immobilière OPGI. Etablissement public à caractère industriel et commercial (EPIC) et doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière, l'OPGI est chargé de de toutes les opérations relatives à la gestion des immeubles à usage d'habitation appartenant à l'Etat et dont la réalisation a bénéficié de son concours financier. A ce patrimoine public immobilier à usage d'habitation est adjoint les locaux à usage professionnel. Ces opérations sont aussi bien la location, la vente, l'entretien et l'inventaire que la réalisation de nouveaux logements y compris de nouvelles opérations d'urbanisme tels que l'acquisition, l'équipement et le lotissement de terrains.

² La coopérative immobilière est une association de personnes désireuses de construire collectivement un logement familial, elle bénéficie d'un terrain (cédé par l'APC) et d'un prêt pour chacun des coopérateurs pour la construction lesquels doivent néanmoins disposer d'une certaine épargne..

³ Montant versé annuellement par un débiteur à son créancier et correspondant à une tranche du capital prêté, majorée de ses intérêts

construction d'un logement la propriétaire d'un terrain constructible justifié par un acte de propriété, l'Etat attribue à titre définitif (sans remboursement) une somme de 15 000 à 17 000 DA (avant 1980). Enfin dans le cadre de la résorption de l'habitat précaire et de la restructuration et l'extension des villages existants, le financement du logement se fait sur concours définitif de l'Etat. Tous ces avantages sont consentis pour fixer les ruraux dans leurs régions (Mouaziz-Bouchentouf ,2018).

3-4 Les formules de financement de l'habitat depuis 1991⁴ :

a- Le logement socio-participatif LSP :

La formule est, théoriquement destinée aux citoyens ayant des revenus moyens. Cela varie de 2 fois à 6 fois le SNMG. Le prix du logement est plafonné. Son financement se fait en trois parties : le souscripteur avance une partie, la Caisse nationale de Logement (CNL) verse 700 000 DA à titre définitif (non remboursable) et la banque s'occupe du reste que le souscripteur rembourse. Les délais de remboursement varient selon l'âge du bénéficiaire et sa situation sociale. Mais à la fin de l'échéance, le bénéficiaire devient propriétaire de son logement. Seule condition : le logement est incessible pendant 10 ans⁵.

b- Le Logement Public Locatif (LPL) :

Le Logement Public Locatif est réalisé sur fonds budgétaires publics par des maîtres d'ouvrages délégués que sont les offices de promotion et de gestion immobilière (OPGI). Il est destiné aux seules personnes dont le niveau de revenus les classe parmi les catégories sociales défavorisées (moins de 24 000 DA en 2017) et dépourvues de logement ou logeant dans des conditions précaires et/ou insalubres. Un petit apport initial est exigé, le bénéficiaire est locataire. Le LPL est également destiné au relogement dans les situations d'urgence. C'est le logement social par excellence puisqu'il est entièrement pris en charge par l'Etat (assiettes foncières, financement totale de la construction, le bénéficiaire est locataire⁶).

c- Le Logement Promotionnel Aidé (LPA) :

Il remplace le LSP en 2011. Le logement promotionnel aidé 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 de l'Etat. Ce segment s'adresse à des postulants à revenus moyens ; l'accès à ce type de logement est réalisé

⁴ D'après (Mouaziz-Bouchentouf ,2018) Au moment où est prédit que l'Etat se désengagerait vis-à-vis du logement social au vu de la situation de crise économique et sécuritaire que connaît le pays, les modes de financement se diversifient et de nouveaux organismes sont créés pour mettre en œuvre cette gamme d'offres. Ce sont l'AADL et la CNL.

L'Agence algérienne de développement du logement AADL créée en 1991 par le décret N° 91-148 du 12 mai 1991 en la forme d'un établissement public à caractère industriel et commercial sous la tutelle du Ministère de l'Habitat. L'AADL assure une mission de service public, elle est dotée de la personnalité morale et de l'autonomie financière. Ses missions sont les suivantes :

- La promotion et le développement du marché foncier et immobilier.
- La résorption de l'habitat précaire.
- La rénovation et la restauration des tissus anciens.
- Prise en charge des logements sociaux participatifs (LSP).

La Caisse Nationale du Logement (CNL) est un établissement Public à caractère industriel et commercial (EPIC) créé par 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 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. Mais aussi 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.

⁵ Voir le site de l'OPGI de Bejaia. En Ligne : http://www.opgi.dz/opgi_bedjaia/faq.asp?id_question=3&pg=faq . consulté le 16/05/2020.

⁶ Voir le site de ministère de l'habitat d'urbanisme et de la ville (MHUV) consulté le 16/05/2020. En ligne : <http://www.mhuv.gov.dz/Pages/Article.aspx?a=69>

selon un montage financier qui tient compte d'un apport personnel, d'un crédit bonifié (1%) et d'une aide frontale directe. Les niveaux de l'aide frontale octroyée par l'Etat pour l'acquisition d'un LPA ; 700 000 Da lorsque le revenu est supérieur à une (1) fois le salaire national minimum garanti et inférieur ou égal à quatre (04) fois le salaire national minimum garanti. 400 000 Da lorsque le revenu est supérieur à quatre (4) fois le salaire national minimum garanti et inférieur ou égal à six (06) fois le salaire national minimum garanti. Le revenu est constitué par celui du postulant augmenté, le cas échéant par celui du conjoint. L'aide de l'Etat se présente également d'une manière indirecte. Les terrains des programmes LPA propriété du Domaine sont cédés aux promoteurs immobiliers avec des abattements (réductions) du prix. Cet abattement est de 80% pour les wilayas du nord, 90% pour les wilayas des hauts plateaux et 95% pour les wilayas du sud.⁷

d- Le logement rural

Le logement rural s'intègre dans le cadre de la politique de développement rural, il a pour objectif la promotion des espaces ruraux et la fixation des populations locales. Il consiste à encourager les ménages à réaliser, en auto construction, un logement décent dans leur propre environnement rural. Les conditions et avantages de financement du logement rural : La participation du bénéficiaire, dans ce cas, se traduit par la mobilisation d'une assiette foncière qui relève généralement de sa propriété et de sa participation à la réalisation ainsi que le parachèvement des travaux à l'intérieur du logement. Justifier d'un revenu (du ménage) compris entre une (1) fois et six (06) fois le salaire national minimum garanti (SNMG). Le souscripteur doit être adhérent aux différents programmes du Plan National de Développement Agricole (PNDA) ou résidant ou exerçant en milieu rural peut bénéficier de l'Aide de l'Etat à l'habitat rural d'un montant de 700 000 DA et d'un crédit bancaire dont le taux d'intérêt est bonifié par le Trésor public à raison de 1%⁸.

e- Le logement promotionnel public LPP

Il est destinée aux citoyens 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%. Ces logements LPP ne bénéficient pas d'une aide directe de la CNL comme c'est le cas pour le LPA ou l'AADL, mais bénéficient néanmoins des abattements sur l'assiette de terrain⁹.

4- les techniques et les matériaux de construction dans la politique de l'habitat Algérienne

L'Algérie a opté à l'indépendance pour l'industrialisation du bâtiment particulièrement pour les programmes des ZHUN. Concernant les matériaux elle a opté pour le béton, surtout pour les éléments porteurs (planchers, murs-voile, poutres, escaliers), et pour la brique briques cuites de manière secondaire. Le béton est un grand consommateur de ciment et d'agrégats. En 1978, 25% des logements réalisés par les entreprises publiques sont construits selon les technologies industrialisés (Benmatti, 1982). La préfabrication peut être ouverte ou fermée dans le sens où les éléments sont fabriqués en usine fixe ou ambulante, et assemblés sur chantier. Ces éléments permettent (préfabrication ouverte) ou ne permettent pas (préfabrication fermée) des combinaisons d'assemblage. La préfabrication peut également être légère ou lourde selon les matériaux utilisés, enfin elle est totale ou partielle si le bâtiment est réalisé entièrement selon ce procédé ou avec des travaux réalisés en chantier (Mouaziz-Bouchentouf, 2018).

⁷ Idem. En ligne : <http://www.mhuv.gov.dz/Pages/Article.aspx?a=204>

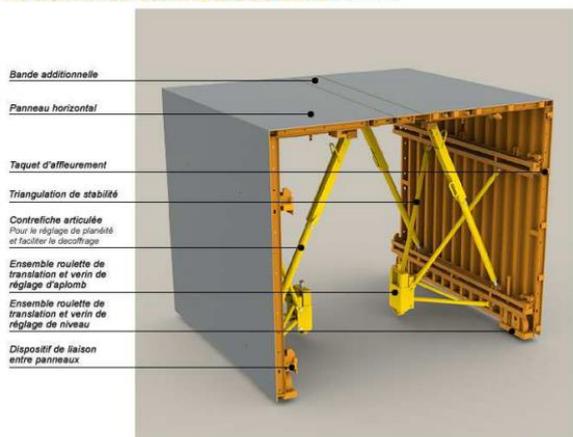
⁸ Ibid . En ligne <http://www.mhuv.gov.dz/Pages/Article.aspx?a=80>

⁹ Ibidem .En ligne <http://www.mhuv.gov.dz/Pages/Article.aspx?a=74>

Les techniques de coffrage du béton peuvent également être industrialisées. Ainsi le coffrage traditionnel en bois (tables et banches) est utilisé pour les opérations dont le nombre de logements est inférieur à 300 logements, et le coffrage tunnel pour celles de 3000 jusqu'à 1000 logements, voire plus. Le coffrage tunnel permet de couler en même temps planchers et murs en béton armé, alors que la traditionnel utilise des tables (pour couler les planchers) et des banches (pour les murs en béton).

D'après Bouhaba (1986) cité par Mouaziz-Bouchentouf (2018) L'une des causes de la crise de logement réside dans l'inefficacité de l'industrialisation du bâtiment car elle n'a pas permis de construire plus de logements. Les principales causes en sont le processus de production non maîtrisée, la pénurie de matériaux de construction et la main-d'œuvre non qualifiée. A partir des années 1980, une réflexion a été menée pour limiter la multiplication des procédés importés. Des décisions ont été prises pour limiter cette dépendance envers l'étranger dans le sens de la recherche d'une technologie maîtrisable, bon marché et utilisant des matériaux disponibles en Algérie. Il s'agit de favoriser l'utilisation des coffrages-outils, d'encourager des méthodes de réalisation mixtes (traditionnelles avec des éléments préfabriqués) et surtout d'arrêter l'acquisition de nouvelles usines de préfabrication lourde intégrale (Mouaziz-Bouchentouf, 2018).

LE COFFRAGE TUNNEL MODULAIRE : TMPH



Le coffrage-tunnel TMPH (www.batirama.com, consulté le 14 novembre 2013), Le coffrage tunnel Outinord à Constantine (www.youtube.com, consulté le 26 novembre 2017), , une banche Hussor, www.hussor.com/, consulté le 4 septembre 2017) (Mouaziz-Bouchentouf, 2018).

5- Synthèse partielle

La politique algérienne d'habitat prend en charge le financement des logements, l'acquisition des assiettes foncières, et des matériaux et techniques de construction pour en construire, ainsi que le choix des modèles d'habitat à promouvoir. Elle se caractérise sur le plan de financement par une tendance à la diversification des modalités afin de couvrir un maximum de catégories socio-professionnelles. Concernant les techniques et les matériaux de construction, l'adoption des options de l'industrialisation n' pas donné les résultats attendus et ceci a poussé les décideurs à les remettre en cause au profit de techniques maîtrisables, bon marché et utilisant des matériaux disponibles en Algérie.

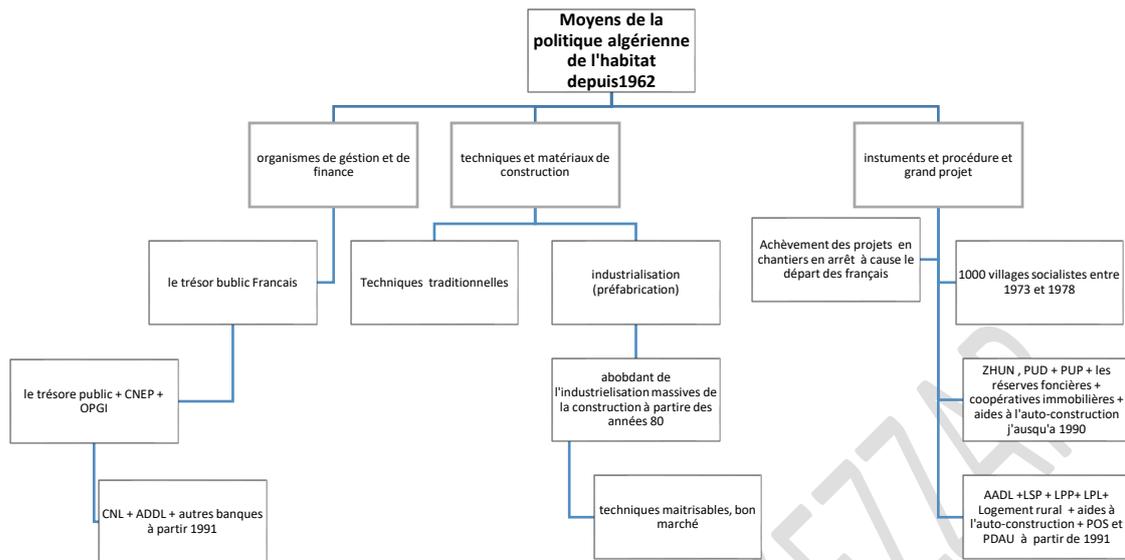


Schéma synthétique des moyens de la politique algérienne de l'habitat

7- Bibliographie :

- Benmatti N-A, 1982, L'habitat dans le tiers-monde, cas de l'Algérie, SNED, Alger, 275p.
- Boubekeur, s., 1986, L'habitat en Algérie, stratégies d'acteurs et logiques industrielles, OPU, Alger.
- BOUHABA M., 1986. « Le logement et la construction dans la stratégie algérienne de développement », annuaire de l'Afrique du Nord, Editions du CNRS, tome XXV, pp-51-65
- Ministère de l'habitat d'urbanisme et de la ville (MHUV) consulté le 16/05/2020. En ligne : <http://www.mhuv.gov.dz>
- Mouaziz-Bouchentouf, N 2018. Cours d'histoire et de politique de l'habitat en Algérie, Socialisme. (2020, mai 12). Wikipédia, l'encyclopédie libre. Page consultée le 09:04, mai 12, 2020 à partir de
- Crises du logement en France. (2020, mars 7). Wikipédia, l'encyclopédie libre. Page consultée le 13:02, mars 7, 2020 à partir de http://fr.wikipedia.org/w/index.php?title=Crises_du_logement_en_France&oldid=168180152.