

**Université A M , Bejaia , Département d'architecture  
Module :Théorie de projet**

**Semestre 04/2<sup>ème</sup> année LMD / année : 2021-2022**

**Chargé de cours : Mr Kezzar Med Akli**

**Cours N° 05 : L'habitat en Algérie de 1962 à nos  
jours : Politiques et produits et typologie  
(2eme partie)**

# Plan de cours

## L'habitat en Algérie de 1962 à nos jours : politiques et réalités (2<sup>ème</sup> 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

## **Introduction :**

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

1

la vétusté et l'exiguïté du parc logement

2

des TOL et TOP élevés

3

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

## **1- Les indicateurs d'une crise de logement (suite)**

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 :**

## 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, leur diversification les trois dernières décennies visent à couvrir l'ensemble des catégories socio-professionnelles qui compose la société algérienne.



### 3-1 Modalités de financement du logement du lendemain de l'indépendance au 1978

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

1

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%.

2

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%.

3

A partir des années 1970, c'est la CNEP (La Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance) qui est associée au financement des programmes de logements dont les promoteurs sont des organismes publics.


### **3-1 Modalités de financement du logement du lendemain de l'indépendance au 1978 (suite)**

La 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 jusqu'au 1991

Vu que l'habitat a capté l'attention des pouvoirs publics suite à la situation alarmante révélée par le recensement de 1977. En 1974 est créé l'OPGI, 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 immobilière : 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 cité ci-dessus.

### 3-2 Modalités de financement du logement à partir de 1979 jusqu'au 1991 (suite)

Conditions pour être un ***bénéficiaire*** d'un prêt **CNEP** dans le cadre d'une coopératives immobilière ou pour construire une maison individuelle ,

- Avoir un titre de propriété d'un terrain constructible,
- Avoir un permis de construire,
- Avoir un carnet d'épargne,
- Il ne faut pas être déjà propriétaire d'un logement.

### **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.

### 3-3 Modalité de financement des logements ruraux ( suite)

Pour l'auto-construction qui désigne la construction d'un logement, par le 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 en Algérie depuis 1991

## Les formules de financement de l'habitat à partir de 1991

**A-Le logement socio-participatif LSP**

(2 fois à 6 fois le SNMG)

**b- Le Logement Public Locatif (LPL)**

(moins de 24 000 DA en 2017)

**c- Le Logement Promotionnel Aidé (LPA)**

(2 fois à 6 fois le SNMG)

(4 fois à 6 fois le SNMG)

**d- Le logement rural**

**Au moins 1 fois à 6 fois le SNMG)**

**e-Le logement promotionnel public LPP**

((entre 6 fois le SNMG par mois (108.000 DA) et 12 fois le SNMG, soit 216.000 DA)

### 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 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 est 700 000 Da lorsque si le revenu est supérieur à une **(1) fois le SNMG** et inférieur ou égal à quatre **(04) fois le SNMG**. L'aide est 400 000 Da lorsque le revenu est supérieur à quatre (4) fois le **SNMG** et inférieur ou égal à six (06) fois le **SNMG**. 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.



## 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** (SNMG). Le souscripteur doit être adhérent aux différents programmes du Plan National de Développement Agricole (PNDA) ou résidant ou exerçant en milieu rural. Le souscripteur 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%.

## Les autres formules de financement de l'habitat En Algérie ?

La location vente (AADL)? (TRC)

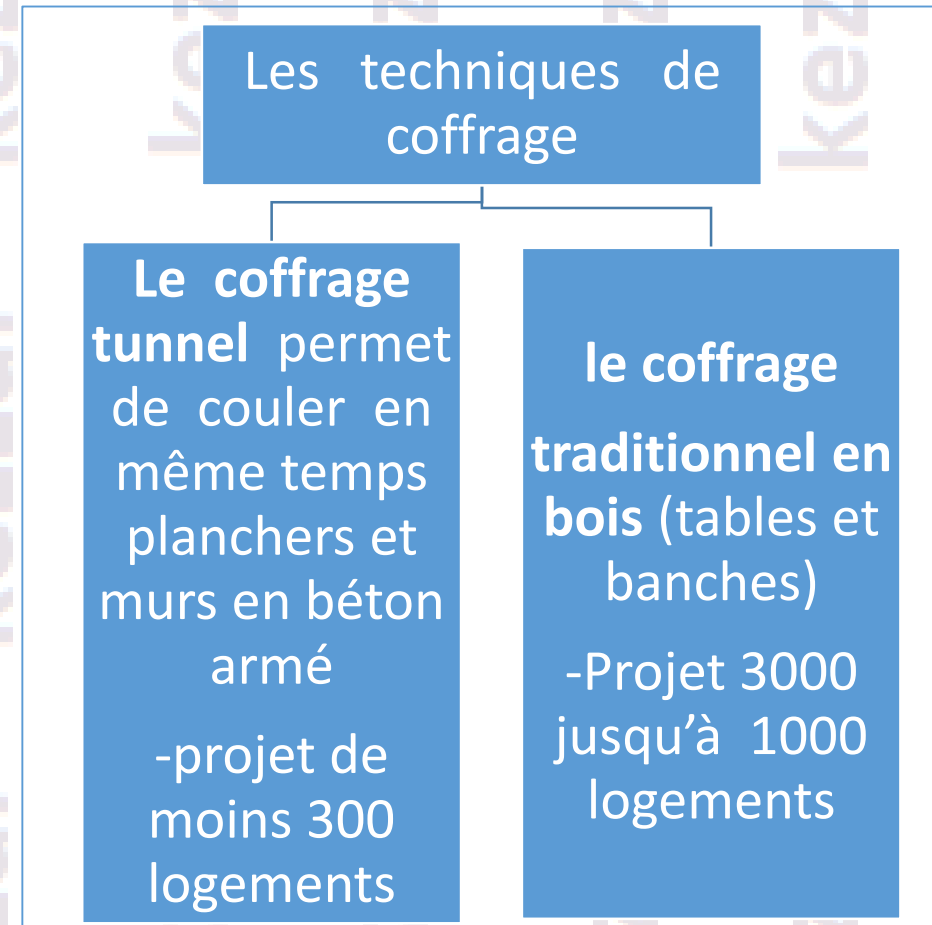
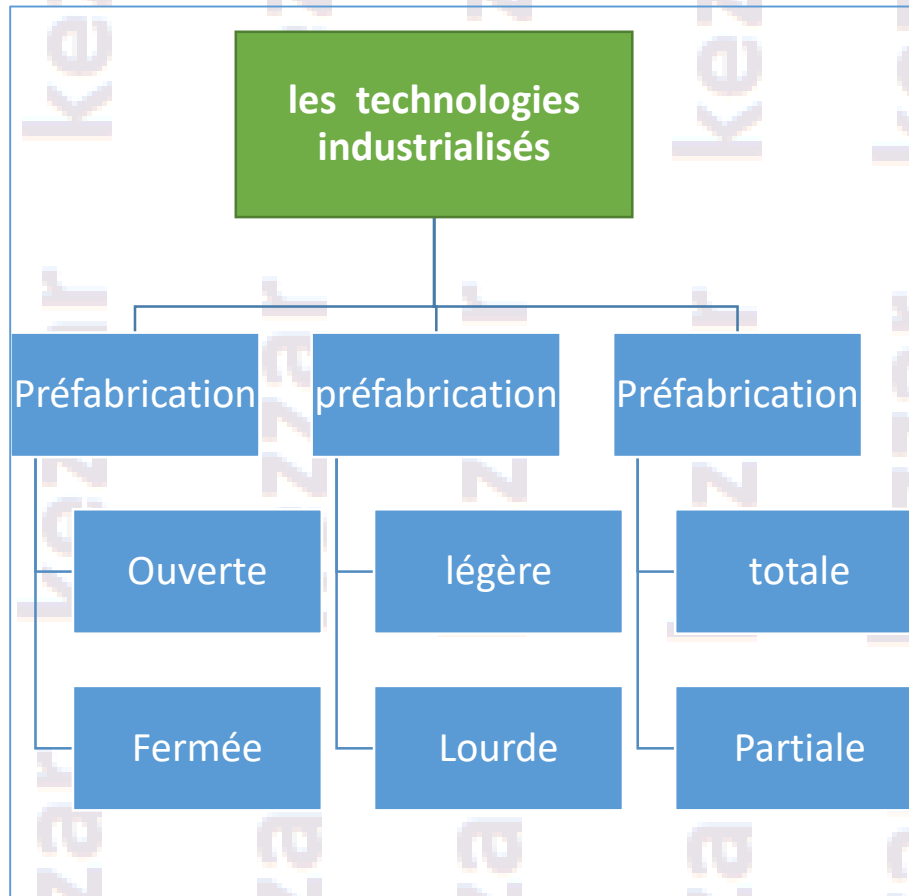
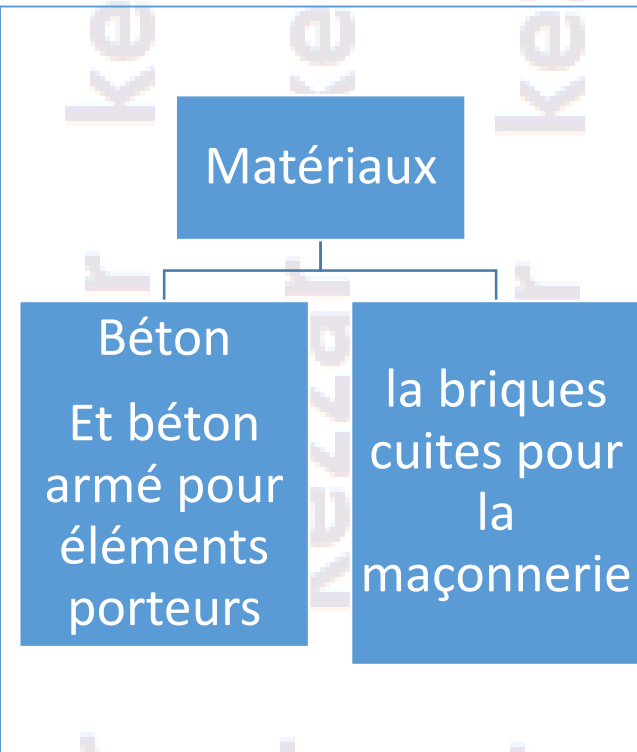
Le promotionnel libre avec  
financement mixte (Banque + apport  
de **bénéficiaire**)

Les coopératives immobilière  
(Banque + apport de **bénéficiaire**)

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

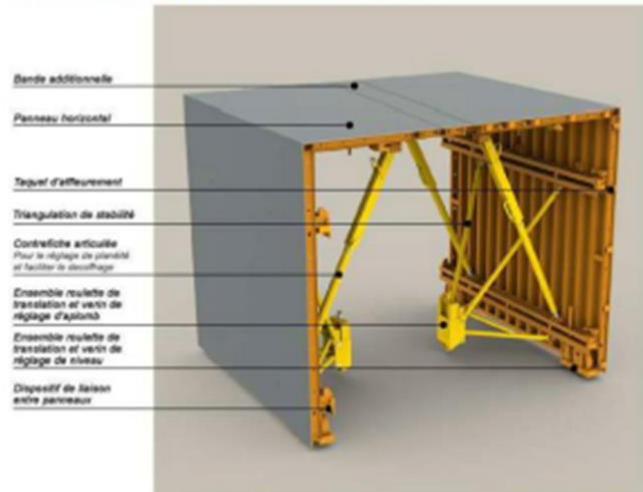
#### 4- les techniques et les matériaux de construction dans la politique de l'habitat Algérienne

L'Algérie a opté à l'indépendance pour l'industrialisation du bâtiment particulièrement pour les programmes des ZHUN.





### LE COFFRAGE TUNNEL MODULAIRE : TMPH



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

Le coffrage tunnel

#### **4- les techniques et les matériaux de construction dans la politique de l'habitat Algérienne (Suite )**

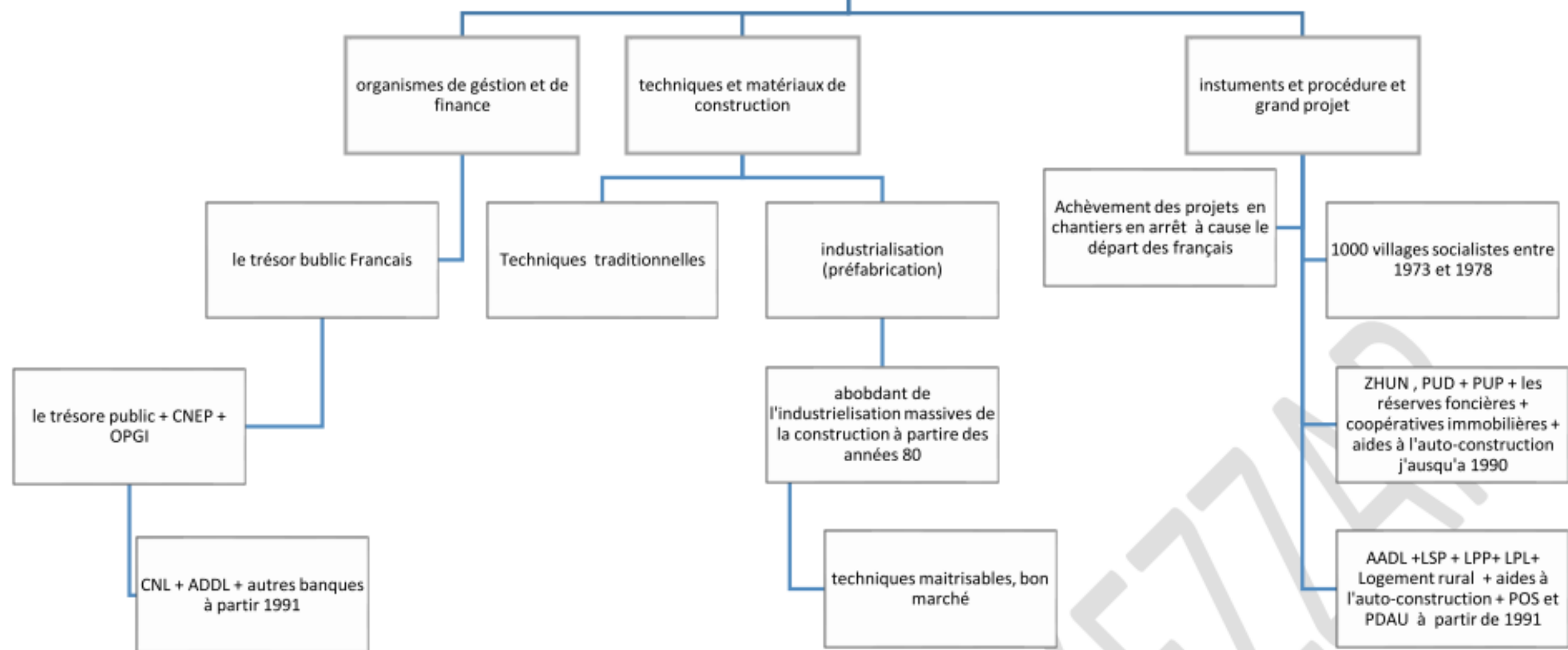
D'après Bouhaba (1986) cité par Mouaziz-Bouchentouf (2018) L'une des causes de la crise de logement réside dans l'inefficacité de l'industrialisation du bâtiment car elle n'a pas permis de construire plus de logements. Les principales causes en sont le processus de production non maîtrisée, la pénurie 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).

## 5- Synthèse

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'a 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.

# Moyens de la politique algérienne de l'habitat depuis 1962





## **7- Bibliographie :**

- Benmatti N-A, 1982, L'habitat dans le tiers-monde, cas de l'Algérie, SNED, Alger, 275p.
- Boubekour, 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](http://fr.wikipedia.org/w/index.php?title=Crises_du_logement_en_France&oldid=168180152).