

République Algérienne Démocratique et Populaire
Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique

UNIVERSITE MOULOUD MAMMERI DE TIZI-OUZOU
Faculté des Sciences Économiques, Commerciales et de Gestion

Département des Sciences Économiques
Laboratoire Réforme Économique et Dynamique Locale

Mémoire de Master en Sciences Économiques
Spécialité « Management Territorial et Ingénierie de Projets »
Option : Management des Services Publics Territoriaux.

Réalisé par :

OUGOUADFEL Zahra

**Etude de l'offre et de la demande en logement dans la
wilaya de Tizi-Ouzou : incidences socio-économiques sur les
acteurs et les territoires.**

Sous la direction de :

M^{me} AHMED ZAID Malika

Année Universitaire 2014-2015

**Etude l'offre et de la demande en logement dans la wilaya de Tizi-Ouzou :
incidences socio-économiques sur les acteurs et les territoires.**

Résumé :

La politique de logement mise en place par le gouvernement algérien, place le droit à un logement convenable parmi l'une de ses responsabilités majeures envers la société civile. Un engagement envers la population, de disposer d'un niveau de vie convenable, que l'on constate, à travers la mise en place d'un segment de l'offre destiné aux populations défavorisées et à très faibles revenus et qui a enregistré un nombre important de constructions réalisées durant cette dernière décennie.

Toutefois, et malgré un effort d'investissement considérable, consenti par l'Etat, au profit du secteur du logement et qui a vu la création d'un certain nombre de politiques d'aides au logement, initiées depuis 1999, se concrétisant par des segments orientés selon les catégories socioprofessionnelles ciblées, à l'instar du LSL (logement social locatif), du LSP (logement social participatif), du LPA (logement promotionnel aide), de l'Habitat rural, du Logement promotionnel (public et privé) et du Logement location vente (LLV), il n'en demeure pas moins que ce secteur souffre d'une crise profonde.

Mots clés : urbanisation, valorisation, développement territorial, la politique de logement, aménagement du territoire.

Summary:

The housing policy implemented by the Algerian government, places the right to adequate housing from one of its major responsibilities to civil society. A commitment to the people, to have a decent standard of living, that we see, through the establishment of a segment of the offer for the disadvantaged and very low income and recorded large number of buildings constructed in the last decade.

However, despite considerable investment effort made by the State in favor of the housing sector, which has seen the creation of a number of aid policies to housing, initiated since 1999, materializing by segments oriented in targeted professional categories, like the LSL (rental housing), LSP (participatory social housing), LPA (promotional housing assistance), rural accommodation, promotional Housing (public and private) and housing rental sale (LLV), the fact remains that the sector is suffering from a deep crisis.

Keywords: urbanization, development, territorial development, housing policy, land planning.

DEDICACES

- ❖ A mes chers parents que Dieu les protège ;
- ❖ A mon cher frère;
- ❖ A toute ma famille et mes amis.

REMERCIEMENTS

Je souhaiterai adresser mes remerciements les plus sincères aux personnes qui m'ont apporté leur aide et qui ont contribué à l'élaboration de ce mémoire.

Je tiens particulièrement à remercier madame AHMED ZAID Malika professeur d'économie pour ses orientations et ses recommandations éclairées et ses conseils.

Je remercie aussi tous mes enseignants du master management territorial et ingénierie de projets.

Enfin, je remercie tous les membres du jury qui ont bien voulu nous honorer de leurs présence afin d'évaluer notre travail.

ABREVIATIONS ET SIGLES UTILISÉS

AADL	Agence Nationale de l'Amélioration et du Développement du Logement.
APC	Assemblée Populaire Communale
CNL	Caisse Nationale du Logement
CTW	Comité Technique de la Wilaya
DLEP	Direction du Logement et des Équipements Publics
D.U.C.H	Direction de l'urbanisme, de la construction et de l'habitat
M.U.C.H.	Ministère de l'Urbanisme, de la Construction et de l'Habitat
ONS	Office National des statistiques
PDAU	Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme
OPGI	Office de Promotion et Gestion Immobilière
POS	Plan d'Occupation de Sol
PPDRI	Projets de Proximités de Développement Rural Intégré
RGPH	Recensement Général de la population et de l'habitat
SIPSRR	Système d'Information pour le Programme de Soutien au Renouveau Rural
SNADDR	Système National d'Aide à la Décision pour le Développement Rural
SNMG	Salaire National minimum garanti
Z.H.U.N	Zone d'habitation urbaine nouvelle

Sommaire

Introduction générale

PARTIE I : LES PRINCIPALES EVOLUTIONS DE LA POLITIQUE DE LOGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT RURAL EN ALGERIE.

Introduction

Chapitre I : Aperçu globale sur les politiques du logement en Algérie.

Introduction

Section 01 : Concepts relatifs au logement

Section 02 : Situation des réalisations de la politique de logement.

Conclusion de chapitre I

Chapitre II : Le territoire rural, une entrée au développement rural.

Introduction de chapitre II

Section 01 : Caractérisation de l'espace.

Section 02 : Émergence de la politique de développement spécifique aux espaces.

Conclusion de chapitre II

Conclusion de la partie II

PARTIE II : IMPACT DES PROGRAMMES DE LOGEMENTS SUR LE DEVELOPPEMENT DANS LA WILAYA DE TIZI-OUZOU

Introduction de la partie I

Chapitre I : Description et situation de l'habitat et du logement dans la wilaya de tizi ouzou.

Introduction de chapitre I

Section 01 : cadre conceptuel et juridique

Section 02 : état des lieux de l'habitat et du logement dans la wilaya de Tizi Ouzou.

Conclusion de chapitre I

Chapitre II : Étude de l'apport des programmes de logement dans développement territorial dans la wilaya de Tizi Ouzou.

Introduction de chapitre II

Section 01 : Situation des programmes de logements dans la wilaya de Tizi-Ouzou :

Section 01 : Apport des programmes de logements au développement territorial dans la wilaya de Tizi-Ouzou.

Conclusion de chapitre II

Conclusion de la partie II

Conclusion générale

Références bibliographiques

Annexes

Index des tableaux, cartes et graphiques

Table des matières.

INTRODUCTION GÉNÉRALE

Jusqu'à la veille du 18^{ème} siècle, la majorité écrasante de la population mondiale était rurale. L'invention de la machine à vapeur - cause principale de la révolution industrielle a bouleversé le monde commençant par le vieux continent. La nouvelle activité a attiré une grande partie de cette population vers les villes. Ce déplacement vers le monde urbain dont le but était de chercher un minimum de conditions assurant une vie digne, s'est passé selon un rythme très rapide ce qui a causé des extensions anarchiques des villes. Ces croissances non maîtrisées avaient de lourdes conséquences sur les sociétés et ceci sur les plans: social, économique, hygiénique, environnemental, psychologique...etc.

L'Algérie indépendante n'a pas échappé à ce phénomène, car les villes algériennes ont connu le même sort dès 1962 et ceci à cause de plusieurs facteurs entre autres :

- L'Exode rural, massif dû au début à la pauvreté, au faible rendement des terres, faute de moyens et de maîtrise et au phénomène du terrorisme par la suite.
- Le taux très élevé de la croissance démographique.
- La faiblesse et l'incompétence du peu d'institutions existantes appelées à gérer les villes et réguler leur croissance.

Ces phénomènes ont engendré une crise terrible en matière d'habitat.

Devant cet état de fait, L'Etat Algérien s'est trouvé obligé d'intervenir pour mettre un terme à ce problème. L'Habitat collectif était l'une des solutions adoptées, les autorités voyaient en ce mode la solution la plus adaptée et la plus adéquate, car c'est le type qui pouvait abriter le maximum de familles, qui se réalisait dans des délais plus ou moins courts et qui est relativement économique.

Le secteur de l'habitat en Algérie est, désormais, au cœur des enjeux socio-économiques, car celui ci est un secteur structurant et ensemblier pour l'économie nationale. Son évolution a un impact direct sur les autres secteurs économiques, mais aussi c'est un secteur attaché, à la politique sociale dont il constitue un élément central. L'Etat, à la fois celui qui offre et finance les logements ce qui a conduit à la lourdeur et à la complexité de gérer et de satisfaire les besoins en logement, des déficits quantitatifs et qualitatifs recensés chaque année.

L'Etat n'arrive pas à se désengager dans ce secteur, malgré les différentes formules d'aides au logement, soit par une aide financière par ses institutions aux autres ou bien à titre

Introduction générale

gratuit, l'Etat joue un rôle important dans ce secteur. Les financements proviennent des recettes pétrolières, c'est-à-dire que le développement de ce secteur dépend de cette ressource qui est non renouvelable¹.

L'Algérie est caractérisée aussi par un excentrisme des grandes villes, ce phénomène est accentué suite aux tendances des développements urbains qui exercent une forte force d'attraction de la population algérienne car elles constituaient des points de convergence pour les autres agglomérations par le biais du poids puissant ainsi que les opportunités de travail. Ces mouvements provoquent des surcharges démographiques et des crises économiques notamment le chômage et la crise du logement.

En fait, l'Algérie s'est confrontée à une forte croissance démographique sans avoir une croissance économique adéquate d'une part, d'autre part, elle s'est confrontée à un déséquilibre économique, démographique et spatial. L'Algérie qui était un pays rural dont 70% de la population était des ruraux. Après l'indépendance, soit près de 50 ans la population urbaine présente 58.3% du totale selon le recensement Général de la population H 1998. Cette forte urbanisation a été réalisée par la forte croissance des villes et les mutations urbaines des petits villages. Ce phénomène est dû essentiellement aux flux migratoires des campagnes vers les villes (exode rural) de différentes tailles. Face à cette urbanisation accélérée et non contrôlée, les villes algériennes ont subi de nouvelles formes d'extensions volontaristes telles que les bidonvilles et l'habitat précaire, empiétant les marges des villes formant ainsi des périphéries urbaines faites de bidonvilles et des cités de recasement.

Le développement territorial consiste à faire émerger et à accompagner des projets locaux/ruraux. Il nécessite de mobiliser des compétences individuelles et collectives qui interagissent dans un système de compétences que certains ont baptisé ingénierie du développement territorial.

Les réformes de la politique agricole et rurale n'ont pu être mise en œuvre au cours de la décennie 1990-2000 pour des raisons liées à la situation politique particulièrement difficile. Les zones rurales ont subi en particulier les effets d'un terrorisme destructeur sur le plan humain et matériel.

¹ M. SAFAR ZITOUN, le logement en Algérie : programmes, enjeux et tensions, confluence méditerranéen, 2012/2 N°81, p. 133-152. <http://www.cairn.info/revue-confluences-mediterranee-2012-2-page-133.htm>

L'intérêt du sujet :

Le développement et la revitalisation des espaces ruraux et urbains sont apparus comme des thèmes prioritaires. La politique de Renouveau Rural en a fait des objectifs prioritaires et propose les démarches appropriées visant la prise en charge de la problématique du développement rural.

Cette étude a pour but principal de déceler les impacts de la politique de la politique du logement sur le développement territorial dans la wilaya de Tizi-Ouzou. Comme étude de cas on a choisi l'agglomération secondaire de Tamda, une localité qui est en pleine expansion, qui est au cœur d'un nouveau projet de développement d'un pôle urbain et qui a bénéficié d'un nombre important d'implantation de logements.

Problématique, hypothèses de travail et méthodologie de recherche :

La problématique :

Dans un contexte de forte demande sociale, résultante d'une croissance démographique effrénée, la question de la recherche est d'évaluer l'adéquation de l'offre et de la demande en logement dans la wilaya de Tizi-Ouzou, afin de déterminer la capacité des politiques publiques à satisfaire les besoins sociaux et à dynamiser les territoires et les acteurs.

Les questions subsidiaires :

Q1 : Comment l'implantation de programmes de logements contribue-t-elle à la création de bassin de vie et d'emploi et à la stimulation de la dynamisation économique d'un territoire ?

Q2 : la segmentation de l'offre d'aide d'accès au logement permet-elle d'optimiser la réponse des politiques publiques face à crise actuelle du logement et à la disponibilité des assiettes foncières ?

Q3 : La libéralisation du marché immobilier algérien a-t-elle favorisé la création et l'implantation d'entreprises et la dynamisation de l'activité économique dans la wilaya de Tizi-Ouzou ? Les entreprises implantées sur le territoire de la wilaya sont-elles capables d'intégrer et de décrocher des contrats de marchés publics ?

Q4 : Face à la demande évolutive des citoyens, suivant des conjonctures économiques relatives au secteur du logement, quels sont les critères de choix de l'implantation des

programmes de logement ? Existe-t-il des freins à l'accessibilité face à des demandes exhaustives ?

Hypothèses de recherche :

H1 : La mise en place d'une segmentation de l'offre en logement démontre la volonté engagée par les politiques publiques à couvrir la critériologie de la demande, en fonction des catégories socioprofessionnelles, mais les résultats de l'action de cette politique démontrent que l'offre est loin de répondre de façon optimale et équitable aux attentes des ménages et des usagers, à travers le territoire de la wilaya.

H2 : Les programmes de logements engagés par les pouvoirs publics et achevés durant cette dernière décennie font l'objet de contestations et de revendications quant à la qualité, à la viabilité du cadre bâti, témoignant ainsi d'une gestion et de considérations contestables de ce secteur, de la part des pouvoirs publics.

H3 : Dans la perspective des réformes engagées par l'Etat, durant les années 90, la libéralisation du marché immobilier algérien a favorisé la création d'entreprises de constructions privées activant dans la wilaya de Tizi-Ouzou, capables de porter et de réaliser des projets de logements et qui permettent d'engendrer une dynamique territoriale mobilisant un capital humain local.

Pour mieux cerner les éléments de réponse à notre problématique et vérifier nos hypothèses de recherche, nous avons organisé notre travail en deux parties :

La première partie intitulée les principales évolutions de la politique de logements et de développement rural. Le premier chapitre de cette partie traite, en premier lieu, les différents concepts qui ont trait au logement, pour ensuite décrire la situation de logement en Algérie. Le deuxième chapitre consiste en la description de l'espace rural et urbain.

La deuxième partie compte à elle consiste à étudier l'apport des programmes de logements au développement territorial dans la wilaya de Tizi Ouzou, cette partie est subdivisée en deux chapitres. Le premier traite du cadre conceptuel et juridique de l'habitat, voir les logements traditionnels ainsi que le rôle de la proximité dans le développement dans ces espaces. Le deuxième chapitre consiste à étudier l'impact de ces dispositifs face au développement territorial dans la wilaya de Tizi Ouzou, ce chapitre comporte en premier la

Introduction générale

situation du développement territorial dans la wilaya Tizi Ouzou et pour finir on va passer à l'impact de ces dispositifs face au développement territorial dans la wilaya.

Partie I : les principales évolutions de la politique de logement et de développement en Algérie

PARTIE I : LES PRINCIPALES EVOLUTIONS DE LA POLITIQUE DE LOGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT EN ALGERIE.

INTRODUCTION DE LA PREMIERE PARTIE

Après l'indépendance, l'Algérie a connu une situation socio-économique perturbée en général et un déficit en matière de logement, soit uniquement 10% de la population vivaient dans des logements convenables. L'Etat, pour faire face à cette situation a consenti à des efforts considérables dans ce cadre¹.

Après un demi-siècle d'indépendance et malgré une multitude d'expériences pour éradiquer la crise de l'habitat en Algérie, le problème persiste encore et occupe toujours le devant de la scène.

En plus du déficit quantitatif en termes d'offre, la qualité du logement et de l'environnement urbanistique est en baisse, et cela est dû aux grandes insuffisances des plans de production architecturale et de planification urbaine.

Le logement qui est un problème social a été traité hors de son contexte originel qui est l'habitat qui regroupe outre l'espace de vie, les espaces verts, lieux de loisirs, la viabilisation, les équipements d'accompagnement et les commodités de transport. Ce problème de sectorialité a conduit à des territoires non homogènes.

Tandis que la politique du développement rural se veut être un moyen visant un équilibre écologique et sociétal, l'outil de cette nouvelle vision pour des interventions dans le monde rural, sont les projets de proximité du développement rural.

¹ M. SAFAR ZITOUN, op.cit.

Partie I : les principales évolutions de la politique de logement et de développement en Algérie

CHAPITRE I : APREÇU GLOBALE SUR LES POLITIQUES DU LOGEMENT EN ALGERIE.

INTRODUCTION DE CHAPITRE I

Selon J.J.GRANELLE, l'immobilier est le reflet de l'ensemble de la société, son développement nécessite des moyens financiers, matériels, ainsi que des savoirs faire vue l'introduction des nouvelles technologies, ceci a rendu le logement plus cher¹.

L'Algérie a hérité de l'époque coloniale, un important déficit en termes du logement. En effet, 10% seulement de la population algérienne vivaient dans des logements convenables au moment de la décolonisation. Face à cette situation, l'État a consenti à des efforts considérables qui s'inscrivent toutefois à l'intérieur de spécificités socio-économiques découlant de l'histoire de la décolonisation du pays, mais aussi de la dominance de la ressource pétrolière comme source principale de revenu de l'État. Ainsi, entre 1962 et 1981, le Gouvernement a adopté une politique socialiste de nationalisation du parc immobilier et foncier laissé vacant par l'ancienne puissance coloniale, étatisé le secteur de la construction pour devenir pratiquement le seul responsable en matière de production, distribution et gestion du patrimoine immobilier². Durant cette période, l'État n'a pas mené qu'une politique de logement social stricto sensu dans la mesure où il a construit un modèle unique de logement pour tous et distribué les logements à la population suivant des quotas obéissant à des critères administratifs.

Dès 1999, ayant retrouvé une stabilité politique et institutionnelle et des moyens financiers importants grâce à la montée des prix du pétrole, le Gouvernement reprend en main l'action urbaniste. Selon des sources officielles, le programme spécial de logement lancé pour la période comprise entre 1999 et 2004 aurait permis la réalisation de 810 000 logements, et pour 2005 et 2009 celle de 912 326 logements. Le plan quinquennal 2010-2014 prévoit la livraison de 1,2 million de logements entre lesdites dates et l'achèvement de 800 000 logements entre 2015 et 2017.

¹ J.J.GRANELLE, « économie immobilière », éd economica, France, 1998, p. 05.

² M. SAFAR ZITOUN, Op.cit.

Partie I : les principales évolutions de la politique de logement et de développement en Algérie

Section 01 : Concepts relatifs au logement

Aussi loin que l'on puisse remonter dans l'histoire de l'humanité, on relève que les efforts déployés par les hommes ont longtemps été dirigés vers la satisfaction de deux besoins fondamentaux : se nourrir et s'abriter.

Ainsi donc, immédiatement après la nourriture apparaît l'autre préoccupation essentielle de l'être humain : la nécessité d'avoir un toit pour s'y abriter. Pour cela la déclaration universelle des droits de l'homme a reconnu en 1948 le droit de chaque individu à disposer d'un logement décent.

Si l'énoncé de ce droit est simple, sa mise en application ne l'est pas pour autant, il nécessite des efforts importants des pouvoirs publics (financiers, moyens de construction, ...) afin d'aboutir à une adéquation aussi correcte que possible de l'offre et de la demande de logements, « Ce défi qui doit absolument être relevé est à la fois simple dans sa formulation et tellement complexe dans sa mise en forme » (R.Hamidou 1989). En plus de sa complexité l'impact de l'habitat se retrouve dans toute politique de développement économique et social.

Face à l'ampleur des besoins de la population à satisfaire, la nécessité d'une complémentarité des actions de l'Etat est vite ressentie, à cet effet les initiatives par des programmes de logements individuels et collectifs ont été encouragées. Même les actions privées de construction de logements ne sont pas restées en marge et ont été autorisées dans un cadre réglementaire bien défini.

Sous-section (1) : introduction à l'économie immobilière :

Les biens immobiliers renvoient à plusieurs disciplines. Mais dans leurs composantes économiques ils sont tributaires comme les autres biens des méthodes d'analyse de l'économiste. Du reste les biens immobiliers n'ont pas échappé aux profondes transformations du contexte socio-économiques apparues depuis les années soixante-dix.

1.1. Objet de l'économie immobilière.

L'économie immobilière a pour objet d'analyser les marchés et les effets d'intervention publique sur ces derniers. Elle dépasse le champ de la réflexion économique sur trois points à savoir que le logement est une réponse à un besoin d'abri, le logement est le lieu de la vie privée et enfin il assure un lien avec l'ensemble de l'espace social¹.

¹ J.J. GRANELLE, Op.cit, p18.

Partie I : les principales évolutions de la politique de logement et de développement en Algérie

1.2. Les caractéristiques des biens immobiliers¹ :

Les biens immobiliers ont acquis des spécificités propres, cela par rapport à leur durabilité, leur rôle patrimonial en tant qu'actif réel, leur hétérogénéité, leur immobilité spatial et enfin s'ajoute des caractéristiques liées à l'importance des coûts de transactions, à l'imperfection et à la dimension prise par les interventions publiques.

1.2.1. Un bien immobilier est un bien durable :

Cette caractéristique s'accorde avec le logement qui est un bien fixe, de longue durée de vie économique. Les économistes distinguent entre le bien lui-même en tant que stock de logement et le flux de services de logements par unité de temps. Ces services de logement sont nés par la naissance du logement, ce dernier est le fait des terrains et des travaux de constructions ce qui va le renforcer davantage soit par une construction neuve ou bien par la réhabilitation.

De ce fait, il existe deux marchés de logement. Le premier, il s'agit d'un bien de consommation qui est le service logement et le second c'est un bien d'investissement, ces deux marchés sont reliés puisque le bien logement se valorise par les flux de service qu'il produit.

Cette caractéristique a de nombreuses implications, concernant le ménage, le logement est un engagement important de fait que son coût est cher, ce qui va nécessiter une organisation des financements durant la construction et pendant la période d'acquisition de ce bien. Ainsi qu'une difficulté d'adapter le parc à la demande. L'investissement est très fluctuant par le rythme de variation de la demande finale.

1.2.2. Un bien immobilier est un actif réel :

Le bien immobilier est considéré comme un actif pour les entreprises et les ménages, l'accès à la propriété constitue un point de départ de la constitution du patrimoine, le logement représente un facteur déterminant de formation et de croissance du patrimoine des ménages. L'immobilier relève de la théorie financière de l'investissement, d'un côté, l'investisseur en logement doit comparer entre le rendement attendu de son investissement dans l'immobilier et les rendements obtenus d'une autre utilisation de ses fonds et de l'autre côté l'accédant à la propriété a un comportement d'investissement.

¹ J.J.GRANELLE, Op.Cit, p19.

Partie I : les principales évolutions de la politique de logement et de développement en Algérie

1.2.3. Un bien immobilier est un bien hétérogène :

Le logement comme tout les biens immobiliers sont différents par rapport à leur surfaces, leur âge, leur qualité, etc. mais rien n'empêche que deux logements peuvent avoir la même valeur locative. Cette caractéristique n'a pas été incluse par l'analyse économique du logement, puis elle a été retenue dans le cadre de la théorie de la demande où c'est les caractéristiques des biens qui fournissent de l'utilité, le marché immobilier doit être analysé comme celui des marchés de concurrence imparfaite.

1.2.4. Un bien immobilier est un bien localisé :

Le logement est un bien qui se rattache avec sa localisation dans l'espace donc l'acheteur va acquérir le logement mais aussi sa localisation, donc, il va avoir une macro-localisation et une micro-localisation.

1.2.5. Autres caractéristiques :

Les biens immobilier par rapport aux autres actifs est un bien peu liquide, leurs coûts de transaction varient d'un pays à un autre selon l'importance des droits de mutation, même l'information est imparfaite, ceci a rendu le marché immobilier plus complexe.

De plus, il y a l'aspect réglementaire dans l'immobilier, les pouvoirs publics veillent au respect des normes de qualité du logement tout en poursuivant l'efficacité et l'équité. Le logement affecte un marquage social et il constitue une modalité d'insertion sociale de ses occupants.

Pour conclure, le logement rural en général a des caractéristiques propres telles que les opérations de transactions sont très rare ainsi qu'une quasi absence de location. Au même titre, l'habitat rural traditionnel le coût est vraiment faible parce qu'il est fait à partir des matériaux locaux et à l'aide de toute la famille. Il a une durée de vie plus conséquente.

Sous-section (2) : logement : conception et valeurs.

L'habitat en général et le logement en particulier est conçu comme une nécessité vitale à la vie de l'homme, auparavant le logement n'était pas une préoccupation vu la modestie des foyers, actuellement, il est une source de crise dans les pays du monde pour ses valeurs et sa complexité.

Partie I : les principales évolutions de la politique de logement et de développement en Algérie

2.1.Définition du logement :

Selon l'Institut National de la statistique des études économiques : « un logement est défini du point de vue de son utilisation. C'est un local utilisé pour l'habitation : -séparé, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, vestibule, ...) ; - indépendant, à savoir ayant une entrée d'où l'on a directement accès à l'extérieur ou les parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local »

Pour FROMMES.B (1989) : « le logement est l'endroit où les gens doivent pouvoir se sentir chez eux ; ils en prennent possession et y expriment leurs personnalités ; ils peuvent s'y identifier de manière optimale ».

La première définition est une description du logement on se basant sur l'aspect matériel physique et son usage, par contre la seconde s'appuie sur l'importance de logement dans notre vie quotidienne, c'est le sens de sécurisation et de stabilité sociale, exprime le besoin psychique.

2.1.1. Le logement du point de vue économique :

Il constitue un actif durable, c'est un élément du patrimoine de la famille, c'est une marchandise qui peut être soumise à l'achat et la vente contre une valeur monétaire basée sur son coût mais aussi sa localisation et évolutif dans le temps.

La marchandisation de logement a conduit le changement de la valeur de logement, passant de la valeur d'usage à la valeur d'échange¹.

2.1.2. Le logement du point de vue social :

La notion de logement évoque la nécessité pour l'être humain de disposer un abri, il exprime la notion de domicile officialisant l'inscription de l'individu logé dans la société. Les rapports sociaux à l'intérieur ont des effets sur l'organisation de l'espace de la maison.

Le logement est doté des caractéristiques symboliques et identitaires car il affirme une position sociale, un statut et un rôle à tenir².

2.1.3. Le logement du point de vue juridique :

Dans ce point on parle essentiellement de logements sociaux, le programme d'habitat public antérieurement aux réformes économiques, c'est des logements destinés aux citoyens

¹ Y.FIJALKOW, « sociologie du logement », éd la découverte, Paris, 2011, p 10.

² Idem, p04.

Partie I : les principales évolutions de la politique de logement et de développement en Algérie

toutes couches sociales confondues, financés par l'Etat et l'office public de logement en tant que promoteur unique chargé des missions de service public.

Le service est une notion de base du droit public, à l'origine cette notion était ignorée malgré l'existence de ces services. Cette notion est prise sur deux axes différents : Il peut être l'ensemble des services rendus au public et qui est d'intérêt public. Comme, Il peut également se définir comme étant l'organisme public qui gère le service.

Ces deux appellations sont différentes sur le plan où la première désigne l'usage et la finalité de ces services c'est le caractère d'intérêt public d'une fonction, tandis que la deuxième se base sur l'aspect matériel, il s'agit du caractère public de l'organisme assurant cette fonction. Dans ce cas l'office public de la gestion immobilière, un établissement public à caractère administratif est chargé de la maîtrise d'ouvrage, de financement et le suivi des réalisations. Un office caractérisé par les missions de service public en assurant l'application de ses principes, il est soumis au régime de droit administratif. Les règles générales concernant le fonctionnement des services publics¹ sont :

Le principe d'égalité :

Ce principe revoie à une égalité de traitement entre usagers qui sont placés et traités de la même façon. Mais il existe des cas particuliers lorsque les usagers sont différents.

Le principe de continuité :

Ce principe nécessite un fonctionnement permanent du service public, tel que la mise en place de service minimum en cas de grève.

Le principe de mutabilité :

Il s'agit d'une adaptation de service aux évolutions des besoins de l'individu et du progrès technique.

Cet office s'est transformé en 1985 en établissements locaux, suite aux réformes économiques en 1990, la nature juridique de l'office public de la gestion immobilière est devenue à caractère industriel et commercial avec l'élargissement de son champ d'intervention en plus de promouvoir le service public en matière de logement concernant les populations les plus démunies, ici on remarque une sélection des individus qui ne sont pas

¹ S.RAMEDINI, cours de master 2 : les grands services public territoriaux, Management territorial et ingénieur de projets, UMMTO, 2013/2014.

Partie I : les principales évolutions de la politique de logement et de développement en Algérie

égaux, on ajoute aussi la promotion immobilière et foncière. Tandis qu'en 1993, un changement d'organisation et de fonctionnement des offices de wilaya, sa gestion relève de droit commercial, soumis aux règles de commercialité¹.

2.2. Les types du logement :

Il existe quatre types du logement : résidences principales, résidences secondaires, logements occasionnels et des logements vacants.

Selon l'INSEE, elle ajoute d'autres types de logements particuliers qui sont considéré des logements, il y a les logements foyers pour personnes âgées, les chambres meublées, les habitations précaires ou de fortune (caravane, mobile home, etc.).

2.3. Distinction entre l'habitat et le logement :

Le logement renvoie à l'habitat, c'est l'ensemble des liens noués autour du logement tant à l'intérieur qu'à l'extérieur. L'habitat est un concept global qui inclut le logement en tant qu'un bien immeuble en plus de l'ensemble des équipements internes et externes (collectifs) et les éléments humains (le mode de résidence).

L'habitat est un processus fondé sur la compréhension de la Le logement renvoie à l'habitat, c'est l'ensemble des liens noués autour du logement tant à l'intérieur qu'à l'extérieur De ce fait, l'habitat est un terme générique qui ne signifie pas le cumul des habitations.

Le mode d'habitat nous permet de déterminer le mode de répartition dans l'espace (village, hameaux, habitat dispersé) c'est-à-dire l'habitat peut nous décrire les rapports entre le logement et son environnement.

2.4. Les valeurs du logement :

Le logement admet plusieurs types de valeurs, s'agissant d'une valeur vénale qui s'établit sur le marché, d'une valeur économique et d'une valeur sentimentale liée à la personne¹.

¹ Groupe de recherche sur le maghreb et le moyen orient « les services publics et leurs dynamiques en machreq et au maghreb : acte du colloque organisé en 1999 », l'harmattan, France, 2001, p.481.

Partie I : les principales évolutions de la politique de logement et de développement en Algérie

Il faut savoir que les immeubles bâtis sont constitués de deux éléments, d'un sol qui donne des spécificités liés à ces types de biens et un ouvrage. Les biens immeubles se caractérisent par :

- L'impossibilité de les déplacer même pour la vente,
- Ils ne se délocalisent pas pour la production,
- Ils ne se stockent qu'avec des risques matériels ou juridiques (squatters, réquisitions,..) importants et moyennant un coût élevé.

Les biens immobiliers sont évalués par le marché qui désigne la valeur qui peut se vendre sur un marché donné.

Une valeur vénale correspond au prix de cession qui s'établit sur le marché selon la théorie de l'offre et la demande, que le vendeur qui décide de vendre volontairement et même l'acquéreur.

Une valeur économique c'est l'ensemble des coûts qui vont être engendrés pour la réalisation de l'immeuble que ce soit avant la finalisation ou après la finalisation de l'ouvrage.

Cependant, on peut lui attribuer aussi une **valeur sentimentale**, c'est la maison transmise du père au fils, c'est la maison d'enfance. J.J.Grenelle dans son ouvrage note que le logement constitue une identité de la personne « dis moi où tu habite, je te dirais qui tu es »².

Pour conclure, l'investissement dans le secteur immobilier s'avère une nécessité absolue pour le développement de la société, le problème de logement se pose, c'est une préoccupation des populations et même de tous les pays du monde, la situation de logement en Algérie peut nous donner des informations sur ce secteur.

¹ H.PRIEUX « organisation et comptabilité des services de l'équipement et du logement » éd Eyrolles, France, 1994, p 07.

² J.J.GRANELLE, Op.cit, p 42.

Partie I : les principales évolutions de la politique de logement et de développement en Algérie

Section 02 : La situation des réalisations de la politique de logement en Algérie.

Le logement est un des sujets les plus sensibles dans le monde d'où on ne peut pas satisfaire tout les individus, vu qu'il ne s'agit pas seulement d'un produit et même plus c'est un produit qui nécessite de la qualité en premier lieu.

Sous-section (1) : les fondements de la politique de logement en Algérie.

La politique de logement en Algérie est basée essentiellement sur des diverses dispositifs d'accès au logement dans les espaces urbains et rural, depuis l'indépendance à nos jours la politique de logement et la politique de l'habitat rural en particulier ont subi des évolutions de fait de la technologie, stagnation des marchés de matériaux de production et enfin de fluctuation de la ressource pétrolière du pays.

1.1. Définition de la politique de logement :

La politique du logement consiste en la recherche des moyens à mettre en œuvres pour accroître en quantité et en qualité, l'offre de logements et pour permettre à tous, de bénéficier d'un logement décent, sans que le taux d'effort à supporter ne soit pas trop élevé.

Cependant, l'auteur J.HAVEL avant d'élaborer une politique d'habitat et de logement, il faut déterminer la relation qui existe entre l'habitant et le logement. Cette relation se présente on deux aspects, le premier fait allusion à la réalité (tant de logement à la disposition de tant d'habitants) et celui de l'idéal (tant de logement désirés par tant d'habitants), on va avoir le besoin en logement en faisant une comparaison entre ces deux types.

Dans ce contexte, une définition statique afin de déterminer le besoin en logement en connaissant le nombre du logement et d'habitants et de construire des logements en prenant compte l'évolution de la population, pour cela on introduit la notion officielle de peuplement normale. Pour un logement convenable, il ne faut pas des logements isolés des bassins de l'emploi donc il faut une analyse des besoins région par région, d'une part, et de la disponibilité des logements au profit des gens dans la situation de déménager d'une maison à une autre, d'autre part. À cette définition statique s'ajoute une optique dynamique qui consiste à prévoir les besoins futurs en logement, c'est une étude spatio-temporelle de l'évolution de la population concernée, de l'évolution de ses mœurs et de sa capacité de dépense. Ainsi que des renseignements sur la situation démographique qui donne des renseignements sur le nombre

Partie I : les principales évolutions de la politique de logement et de développement en Algérie

de la population dans le temps, la population par âge, par sexe, par état civil, par famille et par nationalité ou par ethnie¹.

1.2. Les formules d'aides aux logements :

L'État propose plusieurs formules d'accès au logement, afin de répondre au besoin, selon la catégorie dont il situe, pour cela l'Etat lance une diversification de formule financé par la Caisse Nationale du Logement pour l'achat de logement public².

En analysant l'évolution des politiques de logement en Algérie, montre des changements dans le système d'offre public.

Au premier recensement de 1966, la majorité de parc immobilier était détenue par l'Etat, mais il ne savait de degré et la nature de ce qu'il possède de fait de l'absence d'un organisme qui prend en charge de ce secteur³.

Après la première promulgation d'étatisation des biens vacants a conduit à une chute, l'Etat a enclencher une stratégie de cession des ses biens, une nouvelle formule d'accession à la propriété d'un logement familial (épargne-logement, auto-construction, etc.) et l'opération de liquidation des biens de l'Etat, dans le but de faire une société et non pas des locataires.

La distribution des terrains à bâtir dans le cadre de dispositif des réserves foncières communales en 1974, les résultats de ce dispositif est l'accroissement des prix de revente par rapport de leur prix d'achat.

La loi d'orientation foncière de 1990, les retombés directs et indirects sur logement se manifeste par une forte prédominance de la filière d'accès informels d'une part, et de l'apparition des formes de contournement et soutenue dans les opérations de vente par l'administration.

Après cette loi, une réorientation libérale des politiques d'habitat, une mise en adéquation aux standards internationaux avec le plan d'ajustement structurel. Pour maintenir cette situation la caisse nationale de logement est devenue responsable de la gestion de la

¹ J.HAVEL, habitat et logement, que sais je ?, 1974, France, p20.

² Ministre de l'habitat et de l'urbanisme. www.mhu.org.dz.

³ M.SAFAR ZITOUN, « État Providence et politique du logement en Algérie » Le poids encombrant de la gestion politique des rentes urbaines, in revue tiers monde, 2012/2 n°210, p. 89-106.

<http://www.cairn.info/revue-tiers-monde-2012-2-page-89.htm>.

Partie I : les principales évolutions de la politique de logement et de développement en Algérie

nouvelle formule d'aide directe au logement, qui est nommée aide à l'accès à la propriété qui est destiné aux catégories défavorisées.

Actuellement, plusieurs formules d'aide au logement et de son réhabilitation qui touchent des différentes catégories sociales.

1.2.1. Logement location vente (AADL) :

Ce logement existe depuis 2001, la particularité de ce type réside dans le fait qu'il donne à l'individu d'acquérir un logement contre un prix moindre que celui du marché, donc le bénéficiaire est considéré propriétaire, ou terme d'une période de location fixée dans le contrat écrit entre les deux parties.

Il est institué par le décret exécutif n°01-105 du 23 avril 2001 fixant les conditions et les modalités d'acquisition dans le cadre de la location-vente de logements réalisés sur fonds publics.

Ce logement est au bénéfice de la couche moyenne dont le revenu ne dépasse pas cinq fois le Salaire National Minimum Garanti (SNMG), la surface de logement est de 70 m² pour F3 qui représente 50% de ce programme et de 85 m² pour F4 qui représente l'autre moitié du programme.

1.2.2. Le logement promotionnel aidé :

Avant est connu par le logement social participatif, en 2010 est remplacé par le logement promotionnel aidé qui est élaboré par les pouvoirs publics et réalisé par un promoteur immobilier neuf qui doit respecter les aspects techniques et les conditions financières définies préalablement. Ce type de logement est adressé aux personnes à revenus moyens, il existe trois acteurs principaux ; le bénéficiaire par un apport personnel, une institution bancaire à travers un crédit bonifié avec des taux d'intérêt de 1% et 3% et la Caisse Nationale de Logement (CNL) par une aide frontale directement versée au promoteur.

1.2.3. Le logement public locatif (LPL) :

Le logement social est un logement collectif, réalisé par l'Etat à travers par l'Office de la promotion et de la gestion immobilière (OPGI) sur des fonds publics, offert à bas prix à des citoyens défavorisés, n'ayant pas un logement ou vivant dans des conditions précaires ou insalubre, soumis à un régime spécifique à ce type car le droit au bail est transmissible aux héritiers, et pour une durée indéterminée.

Partie I : les principales évolutions de la politique de logement et de développement en Algérie

1.2.4. Le logement rural :

L'aide de l'Etat au logement rural s'inscrit dans le cadre d'une nouvelle politique de développement rural, dont le premier objectif la fixation de la population par l'incitation par beaucoup d'allègements à s'auto-construire un habitat convenable. Ce logement par le bénéficiaire à travers une aide de l'Etat et d'un apport personnel pour l'achèvement des travaux et d'un lot de terrain personnel.

1.2.5. Les structures (organismes) chargées de la cession des biens de l'Etat

Cette formule d'aide, comme elle peut concerner les personnes physique elle concerne aussi les personnes morales, ces personnes peuvent être des propriétaires, après la réalisation les mesures nécessaire qui seront déposé au niveau de la commission de daïra territorialement compétente. Cette dernière doit passer à l'étude de la demande, il sera transmis à l'inspection des domaines s'il le dossier est accepté pour passer à l'évaluation de bien immobilier.

Les conditions d'éligibilité à l'acquisition des ces biens toute personne physique de nationalité algérienne ou personne morale soumise au droit algérien, occupant ce bien de façon régulier et légal et ayant payé les loyers de son occupation à la date de la demande de l'achat.

1.3. Les organismes chargés de la politique de logement :

Il existe plusieurs organismes chargés de la politique placés au niveau national et local et qui sont principalement¹ :

1.3.1. Les offices de promotion et gestion immobilières (OPGI) :

Se sont des établissements publics dotés de la personnalité morale et de l'autonomie financière. Exerçant leurs activités sur l'ensemble du territoire ayant pour mission principale la mise en œuvre de la politique sociale de l'Etat, de promouvoir le service public de logement concernant les catégories défavorisées. En outre, elles chargent de la promotion immobilière et foncière, de la maîtrise d'ouvrage et des actions de prestation, de maintenance, de réhabilitation et la restauration des biens immobiliers. Ces offices sont considérés des commerçants dans leurs rapports avec les tiers et soumis aux règles de droit commercial.

¹ www.mhu.org.dz

Partie I : les principales évolutions de la politique de logement et de développement en Algérie

1.3.2. L'agence nationale pour l'amélioration et le développement du logement (AADL) :

Est un établissement public à caractère industriel et commercial sous la tutelle du ministère de l'habitat et de l'urbanisme, agence dotée de la personnalité et d'autonomie financière. Créée en 1991 par le décret N°91-148 du 12 mai 1991, assurant une mission de service public, qui est chargée de l'encadrement et la promotion d'opération foncière destinées aux logements, acquisition et étude des terrains du domaine national, les équipés pour les restitués aux opérateurs pour la réalisation des logements à usage individuels ou collectifs, sociaux ou promotionnels. En plus des programmes d'accès au logement (le logement aidés et en location vente, l'agence se charge des opérations de projet de ville nouvelle de Boughzoul, la mise en œuvre de programme national de résorption d'habitat précaire.

1.3.3. La caisse nationale de logement :

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. Parmi ses tâches, est de faire participer à la définition de la politique de l'habitat sur son plan financier (de définir, de recevoir et de gérer l'enveloppe) et particulièrement du logement à caractère social, de réalisation de toutes études techniques liées à l'habitat et enfin de proposer toutes perspectives d'amélioration de l'action publique en matière de l'habitat. Ses principales missions est de gérer les contributions et aides de l'Etat en faveur de l'habitat, dans le cadre de location, 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 et enfin de promouvoir toute forme de financement de l'habitat et en particulier à caractère social, par la mobilisation de source de financement autres que budgétaires.

1.4. La politique de l'habitat rural :

Celle-ci a connue des évolutions de l'aide par les moyens de construction à une financière, cette dernière varie selon les fluctuations des prix de moyens principaux à la construction, et selon site habité dans le sud par exemple l'Etat affecte plus. C'est une politique de logement gérée par ministère de l'habitat rural mais qui inscrit dans la politique de développement vue son importance dans ces espaces.

Pour pouvoir demander de bénéficier de cette aide, il faut remplir certaines conditions :

- Une personne physique résident depuis 5 ans dans la commune, ou exerçant une activité dans une commune rurale ;

Partie I : les principales évolutions de la politique de logement et de développement en Algérie

- Justification de revenu ;
- N'ayant pas bénéficié d'une aide de logement, dans le cas de logement de location, il peut restituer pour pouvoir bénéficier de cette aide, mais s'il ne possède pas ou bien il n'est pas dans des conditions d'habitation, il est obligé de rester dans la formule de location ;
- N'ayant pas posséder un logement, la caisse nationale de logement veille sur ce point dans l'élaboration des dossiers ;
- N'ayant pas en toute propriété une construction à usage d'habitation.

1.4.1. Contrôle et élaboration des dossiers :

La liste des postulants est retenue par l'assemblée populaire communale, puis sera transmis à la direction du logement qui sera validé par le wali, qui va établir et valider la liste des bénéficiaires sur la base de contrôle des fichiers, puis cette liste sera transmise à la CNL afin d'établir les décisions d'octroi de l'aide, qui avant établie par l'APC, puis une fois avoir l'accord le bénéficiaire doit lancer les travaux de réalisation dans un délais de 60 jours.

Cet article publier par le ministre de l'habitat et de l'urbanisme, c'est la désignation des critères de sélection, c'est un point important afin de bénéficier plus de clarté et diminuer le phénomène de corruption.

1.4.2. Mode de financement :

Le financement s'effectue en deux tranches qui sont versées par la CNL, ces tranches sont versées au niveau de la CNL en fonction de l'état d'avancement des travaux mené d'un procès verbal établi par la direction chargée du logement. Les tranches sont comme suit :

- 40% versé sur la base du permis de construction qui servira à la réalisation de plateforme et du gros œuvre ;
- 60% de l'aide est libérée après le constat de l'achèvement des travaux de gros œuvre.

Le montant de l'aide est de 1 000 000 DA, pour les quatre pays du grand sud, 800 000 DA pour six wilaya de sud et 700 000 DA pour le reste des wilayas.

En plus de cette aide le bénéficiaire peut recourir à un établissement bancaire pour un crédit à un taux d'intérêt bonifié par le trésor public¹.

En matière de mode de financement, il y a une amélioration avant, le bénéficiaire doit construire d'abord la plateforme et versement se fait par 3 tranches.

¹ www.mhu.gov.dz.

Partie I : les principales évolutions de la politique de logement et de développement en Algérie

1.5. La gestion foncière en Algérie :

La construction des biens immobiliers est conditionnée par la présence de sol, l'accroissement de la population et de leurs besoins accentue la rareté du sol d'une part et les spécificités de ce bien en tant que bien renouvelable d'autre part a rendue ce bien plus rare et cher ce nécessite une gestion, une utilisation et une organisation économique et rationnelle.

Le foncier en tant pilier fondateur de toute stratégie d'habitat, l'histoire de la gestion foncière en Algérie a connu des bouleversements politiques et sociétaux importants et des rapports au sol contradictoires passés par une gestion étatique à une libéralisation totale depuis 1990, alors l'accès des acteurs privés au marché foncier.

L'examen des mutations intervenus dans domaine de foncier depuis l'indépendance, a été marquée par deux étapes d'une politique socialisation de l'économie nationale qui a duré jusqu'à l'arrivée de la constitution 1989 qui conduit à des mutations socioéconomiques du pays¹.

15.1. La gestion avant la libéralisation du marché (avant 1990) :

Au lendemain de l'indépendance, la politique socialiste du pays l'attribution à l'Etat des biens vacants et les nationalisations, à la récupération de biens et les nationalisations au même titre que le logement et l'instauration de règles de gestion conforme aux choix politique.

De ce fait l'Etat est l'unique acteur dans ce domaine, c'est l'Etat qui investi, oriente et contrôle la production. Il prend en charge de toutes opérations concernant le foncier. Le régime foncier avant 1971 se basait essentiellement sur les lois et structures laissées par l'administration coloniale, après cette période de grandes réalisations économiques et sociales et une période marquée par une assise institutionnelles et juridictionnelles, c'est dans l'esprit d'une transition vers le socialisme. Ce qui a été encore marquée c'est l'application des lois relatives à la révolution agraire, et qui bouleversé les structures foncières dans le monde rural, les terrains urbains privés ont été transféré au profit de la commune et constituer une réserve considérable de terrains.

Après 1980, l'économie algérienne est en stresse due au baisse des ressources pétrolière, un chômage important, faillite des entreprises publiques, une crise de logements et

¹ M.MERLET, Cahiers de proposition : politiques foncière et réformes agraires, 2002. [http://www.agter.org/pdf/docs/merlet 2002 11 cahier foncier complet maj pt.pdf](http://www.agter.org/pdf/docs/merlet%202011%20cahier%20foncier%20complet%20maj%20pt.pdf).

Partie I : les principales évolutions de la politique de logement et de développement en Algérie

une consommation excessive des terres agricoles. Notamment, l'évolution du statut juridique des biens immobiliers, l'apparition de nouvelles formules et mécanismes d'aide au logement et à reconsidérer les méthodes d'approche et d'appropriation de l'espace urbain et de la gestion foncière.

1.5.2. La gestion après la libéralisation du marché :

La politique foncière instaurée après le désengagement de l'Etat a mit en échec l'ancien régime par la promulgation de nouvelles lois sur le foncier, l'urbanisme et la réglementation de construction de fait de son désengagement total de l'Etat. Les éléments majeurs de cette politique portent sur la loi n°90/25 du 18-11-1990 portant orientation foncière, la loi n°90/29 du 01-12-1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme et la loi n°90/30 du 01-12-1990 portant les lois domaniales. Ces textes visent à harmoniser la législation dans le but d'améliorer le marché foncier, de respecter la propriété foncière privée et la libéralisation des transactions foncières.

1.5.3. Les organismes de la gestion et de la régulation foncière urbaine :

Un ensemble d'agence viennent pour organiser et réguler le foncier, la création d'agence locale de gestion et de régulation foncière urbaine durant la période 1990-2003, puis après 2003 l'agence est transformer du local au régional sous l'autorité des assemblées populaires de wilaya qui s'en charge des communes et des daïras.

Pour finir, on peut dire que le processus de régulation et de gestion de foncier est passé de contexte national au local et du local au contexte régional afin de mieux gérer et réguler le foncier, tandis que l'espace rural avec son mode d'appropriation de sol est menacé.

1.5.4. Impacts de la spéculation foncière :

La spéculation est le résultat d'une dynamique économique et de l'étalement urbain, qui conduit à rechercher d'autre territoire pour son développement. Ses impacts peuvent se manifester par l'anarchie et un gaspillage. Elle peut engendrer une hausse des prix de foncier, le rabattement des prix d'acquisition, dans ce contexte le foncier est considéré en tant que marchandise.

De ce fait, l'Etat par sa légitimité joue un rôle important dans ce secteur, dans la création et la continuité des services publics qui se rattache au foncier, d'où la nécessité des actions de l'urbanisme par ses instruments d'intervenir dans un but à la fois individuel et collectif.

Partie I : les principales évolutions de la politique de logement et de développement en Algérie

Le foncier est un agent économique au sens propre du terme, les différentes occupations illégales et les mutations successives ont fait que la réalisation des bidonvilles ont pu accéder à la propriété foncière individuelle. La maîtrise du foncier doit permettre de gérer le foncier de façon équilibré dans un territoire visant un développement harmonieux et d'amélioration du cadre de vie des habitants, mais qui en réalité est sans un encadrement juridique pour ce phénomène de spéculation.

Pour conclure, la politique de logement en Algérie prend une place considérable dans l'économie, dans la société, d'une part. Dans la politique foncière qui se rattache aux stratégies de l'habitat en particulier et de développement du pays d'autre part.

Sous-section (2) : État des lieux de parc logement en Algérie.

La part de l'Etat dans le parc logement est important en particulier le logement social, malgré le désengagement de l'Etat dans la production des logements. De nombreuses statistiques concernant le logement ont été faites pour évaluer la situation de logement à l'échelle nationale et locale.

2.1. Une vision rétrospective de la situation logement :

Après l'indépendance, la préoccupation majeure de l'Etat était de la recherche de la stabilité politique, tandis que le problème de logement a été mis de côté de fait de moyens financiers, de manque de matériaux de construction.

Le logement existant est essentiellement des biens laissés par les européens, mais un décalage énorme entre la demande et l'offre de logement, un taux d'occupation de logements élevé, l'évolution démographique, la situation a accentué la situation socioéconomique du pays. L'Etat pour faire face à cette situation, l'Etat est engagé en limitant toutes autres intervenants dans ce secteur à répondre à ce besoin, mais sur un plan quantitatif uniquement¹.

A partir de 1999, adoption de nouvelle stratégie d'habitat en mettant une politique volontariste qui vise à se désengager l'Etat de la production des logements. Son rôle se limitera au financement du logement social pour les ménages démunies et de bénéficier des aides pour la réalisation ou l'extension des logements ruraux pour maintenir les populations dans les espaces ruraux. De ce fait les pouvoirs publics ont diversifiés différentes formules de logements touchant les couches moyennes et faibles.

¹ M.SAFAR ZITOUN. Op.Cit.

Partie I : les principales évolutions de la politique de logement et de développement en Algérie

2.2.L'évolution du parc logement durant la période 2005-2012 :

Tableau 1 : les livraisons de logements durant la période 2005-2012.

Années	LPL	LSP	Location vente	Prom otionn el	Auto- constru ction	Total Urbain	Rural	Total
2005	25 834	15 787	12 350	8 027	27 574	89 572	42 907	132 479
2006	43 527	23769	7 128	8 435	18 630	101 489	76 287	177 776
2007	44 079	19 325	8 491	5 028	14 671	91 594	88 336	179 930
2008	57 657	37 123	1827	4 070	15 176	115 853	104 968	220 821
2009	55 550	37 924	9 043	5 644	18 142	126 303	91 492	217 795
2010	61316	28 889	7 777	4 891	11 761	114 634	76 239	190 873
2011	74317	28114	6 816	6 061	30 836	146 144	66 521	212 665
2012	66259	24732	2 422	5 454	14 750	113 617	85 562	199 179
TOT AL	428 539	215 663	55 854	47 610	151 540	899 206	632 312	1531 518

Source : ministre de l'habitat et de l'urbanisme

À l'aide de ce tableau, on remarque que l'Etat a mis en œuvre de diversification de disposition d'aide au logement en particulier pour l'habitat urbain afin de toucher toutes les couches sociales.

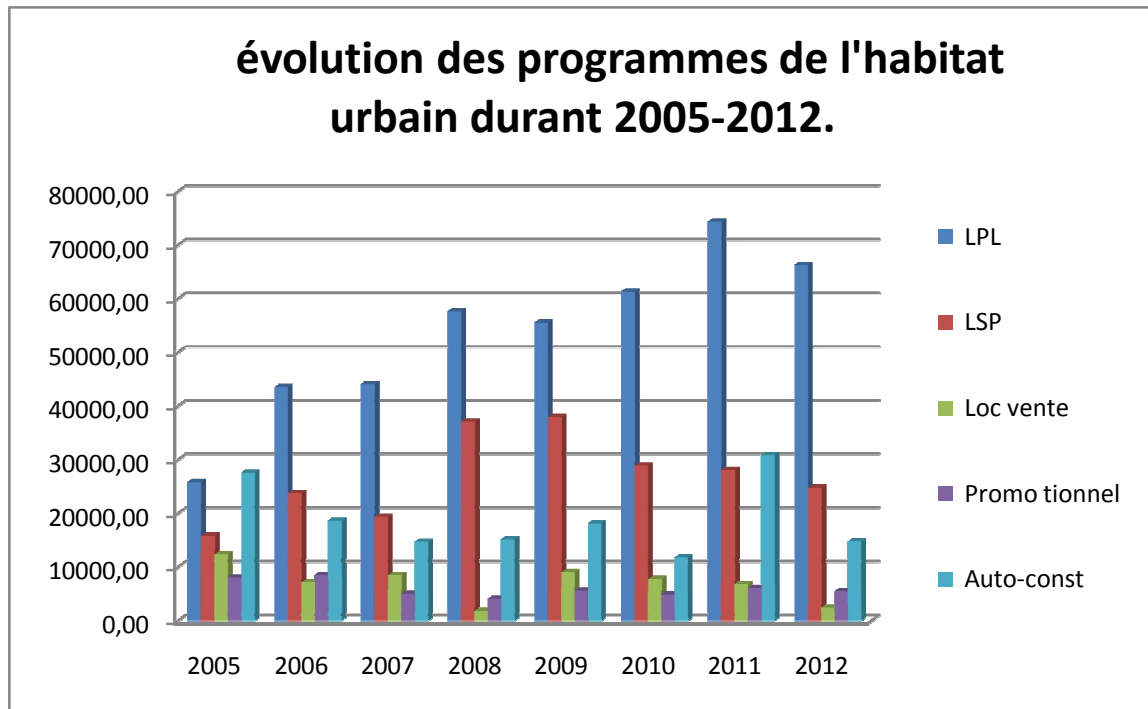
La politique de logement est basée par les ressources pétrolières du pays, à côté des fluctuations du prix de pétrole, le foncier lui aussi constitue un problème majeur, l'État non seulement cherche à procurer de moyens de construction mais également, il veille à la mobilisation de foncier que ce soit public ou privé. À ce titre la wilaya de Tizi Ouzou sur 67

Partie I : les principales évolutions de la politique de logement et de développement en Algérie

communes il y a 22 communes qui représente un tiers du total sont dépourvues de foncier public.

- L'évolution des programmes de l'habitat urbain :

Graphique 1: Évolution des programmes de l'habitat urbain.



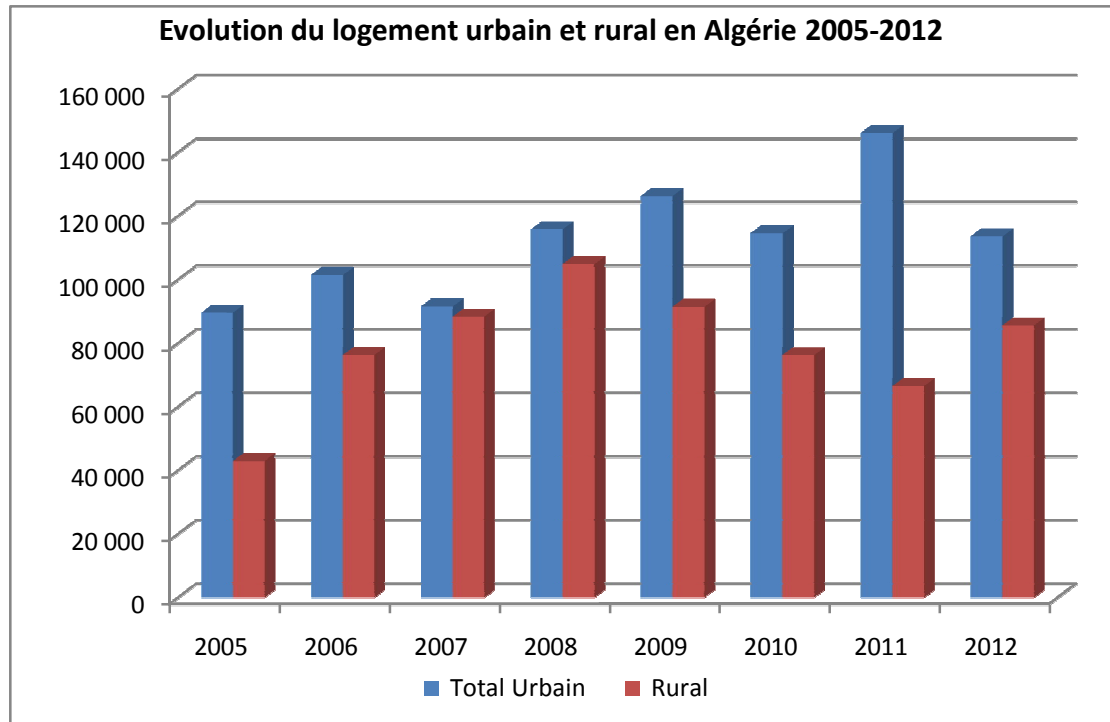
Source : ministre de l'habitat et de l'urbanisme.

Parmi tout les différentes types de production, le LPL est le plus dominant, en 2011 a atteint le sommet avec 74 317 logements et en deuxième place le LSP celui-ci est en fluctuation continue, en suite l'auto construction qui est en baisse durant toute la période de 2005-2010 puis en 2011 connaît une augmentation et c'est la grande valeur durant toute la période mais redevient en baisse au titre de l'année 2012 et en dernier position le location vente et le promotion qui a une très faible et relativement en baisse, ceci est dû au recul des dépenses publiques.

Partie I : les principales évolutions de la politique de logement et de développement en Algérie

- Comparaison par type d'habitat :

Graphique 2: Évolution du logement urbain et rural entre 2005-2012.



Source : ministre de l'habitat et de l'urbanisme.

A partir de ce graphe, on remarque que l'habitat urbain est en fluctuation, durant l'année 2011, l'Etat a met en place un programme colossal en matière de logement urbain. Concernant l'habitat rural connaît une évolution positif durant le plan 2005-2008, puis une décroissance durant 2009-2011 pour se croître encore une fois pour l'année 2012. Par des programmes complémentaires et de renforcement des moyens de réalisation.

2.3. Les indicateurs relatifs aux conditions du logement :

Le logement a une dimension et capacité bien déterminée dans l'espace d'une part, et il joue un rôle important dans le développement du citoyens et de la société d'autre part. Il existe des critères qui nous renseignent sur l'état des logements qui sont :

2.3.1. Le taux de vieillissement du parc immobilier :

Ce taux nous détermine le niveau de la qualité de l'habitabilité d'une demeure diminue avec son vieillissement. Mais le temps n'est pas le seul facteur de vieillissement il y a d'autre facteur tel que les technologies, la qualité de construction.

Partie I : les principales évolutions de la politique de logement et de développement en Algérie

2.3.2. Le taux d'occupation par logement :

C'est un des indicateurs le plus utilisé, il représente le rapport entre la population globale et le parc de logement habité (l'habitat secondaire, de vacance ou toute types d'habitat non habité de façon permanente ne sont pas inclus dans le calcul de ce taux).

Elle constitue un indicateur qui détermine les conditions de logement, mais il ne reflète pas vraiment la réalité car les valeurs optimales influencent sur le résultat de ce taux d'un coté, et des erreurs de conciliation entre ménage et résident ou bien dans l'évaluation des logements habités tel que le cas de l'Algérie dans le recensement de 2008 du nombre de logements habités.

2.3.3. Le taux d'occupation par pièce (TOP) :

Ce taux est un critère plus fiable afin d'apprécier l'état réelle de l'habitat, il prend en compte de l'entassement par rapport à des normes évolutives. Cela par rapport au degré de développement socioéconomique du pays.

L'inconvénient de ce critère c'est le changement des pièces après l'estimation, donc il faut une actualisation permanente des données.

2.3.4. La superficie habitable nette par habitant et par logement ou par pièce d'habitation :

C'est un critère qui met en relation la surface totale des logements par rapport au nombre de résidents, afin d'avoir la superficie nette habitable par personne.

Les superficies nécessaire à l'habitat mais non directement et continuellement par habitant tel que le balcon, la cuisine, le couloir, de façon général le volume nécessaire par habitant comme critère qui relie la superficie et la hauteur des logements, de l'habitabilité et du niveau d'entassement dans les logements habités.

À titre de conclusion, La production du logement est désormais considérée comme une activité économique qui désengage l'Etat de la réalisation mais continuera à financer le logement social destiné pour les couches les plus démunies et à fournir des aides non remboursables pour la construction de logements ruraux pour le maintien des populations dans les campagnes. Les couches moyennes quant à elles, peuvent souscrire à l'une des deux formules qui sont la location vente et le logement social participatif. Cette réforme se caractérise par son montage financier qui comprend outre les aides non remboursables allouées par l'état, l'apport financier du bénéficiaire et éventuellement un concours bancaire.

Partie I : les principales évolutions de la politique de logement et de développement en Algérie

Conclusion de chapitre I :

Le fondement théorique concernant le logement, nous a permis de découvrir la conception, les caractéristiques et les valeurs de logement d'une part, de son importance dans la vie économique et sociale.

L'accès inégal au logement est devenu l'une des crises les plus pressantes en Algérie à laquelle, depuis plusieurs décennies. La politique du logement actuelle est à la fois coûteuse et inefficace, le logement actuellement est considéré comme un investissement qui nécessite des investissements dur et en particulier pour ceux qui ne disposent pas de terrain à bâtir.

Des dépenses gouvernementales colossales demeureront incapables de fournir un logement décent aux familles algériennes pauvres en l'absence d'une politique publique du logement plus cohérente, transparente. La politique du logement, minée par des déséquilibres structurels, s'avère être défectueuse tant dans sa conception que dans sa mise en œuvre.

En plus de la dépense de logement en général, de l'habitat rural dans les espaces ruraux en particulier, l'Etat a mis aussi une politique de développement rural dans ces espaces.

Partie I : les principales évolutions de la politique de logement et de développement en Algérie

CHAPITRE II : LE TERRITOIRE, UNE ENTREE AU DEVELOPPEMENT URBAIN ET RURAL.

INTRODUCTION :

Dans un contexte de développement durable, le territoire doit être considéré autant que richesse, la terre, les ressources matérielles et immatérielle, et d'autres. La gestion des espaces et la préservation des ressources est importantes.

La concentration de la population et des activités sur la frange littorale produit des déséquilibres coûteux à la collectivité et conduit à de fortes tensions dans l'usage des ressources : l'eau, les sols et l'ensemble des espaces sensibles sujets aux risques majeurs, naturels et technologiques.

L'élaboration de la stratégie a été progressive et le développement rural a d'abord été conçu comme un élargissement de l'agricole. En effet, Les premières expériences et réflexions conduites par les pouvoirs publics à mettre en œuvre, une politique de développement rurale et globale.

Le développement de l'espace rural consiste à faire émerger et à accompagner des projets locaux/ruraux. Il nécessite de mobiliser des compétences et des savoirs faire individuels et collectifs qui interagissent dans un système de compétences et de stratégie du développement territorial.

Partie I : les principales évolutions de la politique de logement et de développement en Algérie

Section 01 : caractéristiques du milieu rural.

L'espace rural présente des caractéristiques propres qui le diffère de l'espace urbain, l'espace rural a subi plusieurs transformations endogènes et exogènes.

La situation de milieu rural dans la wilaya de Tizi-Ouzou est caractérisée par un exode rural, qui a conduit à un déséquilibre territorial.

Sous-section (1) : espace rural : définition et caractéristiques.

L'espace rural différent d'un pays à un autre et d'un temps à autre, concernant l'Algérie prend en compte trois critères de classification de l'espace rural, d'autres auteurs tel que A.M.Granié se sont intéressés à l'analyse de mode de vie dans cet espace.

1.1.Définition de l'espace rural :

Historiquement trois approches théoriques sont utilisées pour définir la ruralité¹.

1.1.1. Une approche par la négative : est considéré un espace rural est tout espace non urbain, ce dernier est défini par rapport à la densité de l'espace habité, le système d'occupation de l'espace. De ce fait l'espace rural renvoie à un espace à faible densité, une dispersion des activités et des populations. L'Algérie, une commune est dite rurale toute commune ayant un taux d'urbanisation inférieur à 50% et une densité de la population moyenne inférieure à la moyenne de la région à laquelle elle appartient.

1.1.2. Une approche sociologique : est défini selon les critères socioculturels, les rapports sociaux, les valeurs et le mode vie et de consommations ce sont des déterminants qui vont permettre la détermination de type de l'espace. Cette approche n'est plus fonctionnelle, de fait de l'homogénéisation ou du moins le rapprochement de ces critères.

1.1.3. Une approche économique : c'est l'espace où l'activité agricole est dominante et les autres secteurs d'activités sont peu diversifiés. Avec les évolutions internes des espaces ruraux, l'activité agricole ne demeure plus comme activité principale.

En Algérie, la classification de type de l'espace, selon l'Office National des Statistiques (ONS) est selon trois critères : la consistance des immeubles, le nombre d'habitant, et la part de la population active dans le secteur de l'agriculture. Selon cet office est considéré une population est rurale est toute population éparse et une partie agglomérée de moins de 4000 habitants et dont 75% et plus travaillent dans l'agriculture.

¹ J.P.PELLISSIER, T.ABDELHAKIM, « chapitre 10-élaborer des stratégies de développement pour les territoires ruraux » les presses SciencePo, 2008. http://www.iamm.fr/ressources/opac_css/doc_num.php?explnum_id=2662.

Partie I : les principales évolutions de la politique de logement et de développement en Algérie

1.2.La sociabilité dans les espaces ruraux¹ :

Selon A.M.Granié il n'y a pas un espace rural, mais des campagnes, au-delà des espaces périurbains. Dans ces villages et bourgs-centre, la vie sociale et l'interconnaissance sont fortes. Dans les gros bourgs, cette interconnaissance peut être grande pour un noyau de personnes traditionnellement installées mais elle est diffuse pour les autres. On continue à utiliser le nom de la maison pour parler des familles, il y a ceux qui utilisent le nom du quartier, celui d'un ensemble de maisons réparties sur la partie de la commune. Mais les nouveaux arrivants, eux, sont appelés simplement par leur nom. Et si l'on n'a pas compris de qui l'on parle, on précise : « ceux qui ont acheté au... » : Le nom du lieu-dit éclaire la réponse.

Dans ces espaces, c'est le facteur qui a sans doute la meilleure connaissance des personnes et du territoire communal. S'il est rarement originaire du village, il est quand même « de par là », de ces lieux que chacun connaît. Chacun définit son coin jusqu'à cette frontière virtuelle au-delà de laquelle il ne connaît plus personne. La force de ce sentiment d'appartenance, les nouveaux arrivants, même après quinze ans, sont toujours des pièces rapportées. Ils savent qu'ils ne sont pas tout à fait de là, et les autres le leur font sentir. Cette référence à l'identité locale demeure primordiale. De fait, les repères spatiaux sont très importants pour comprendre les sociabilités le lien social, se font avec les voisins du bourg le plus proche.

La solidarité joue d'abord par quartier, c'est-à-dire un ensemble de hameaux. Dans un quartier, les gens se connaissent et sont liés par de multiples échanges, une aide en cas de coup dur dans le travail. La fête et particulièrement le décès permet une réconciliation entre deux irrités et tout le quartier se rend aux enterrements, ces conflits structurent la vie sociale, les paroles, les relations, il y a aussi des règles pour maintenir des formes patrimoniales. La manière d'habiter est essentielle dans le cadre des constructions identitaires individuelles et collectives. Les schémas traditionnels de transmission du patrimoine sont bousculés.

A.M.Granié a fini son article par souligner que l'espace rural reste un lieu de sociabilité originale, Les ruraux se sont approprié leur espace. Et cet espace approprié est devenu un territoire. Parmi eux, certains cohabitent seulement, d'autres participent à une co-

¹ A.M.GRANIE, sociabilité dans le monde rural, projet, 2003/2 N°274, p. 51-58. <http://www.cairn.info/revue-projet-2003-2-page-51.htm>.

Partie I : les principales évolutions de la politique de logement et de développement en Algérie

construction. Les formes de sociabilité ancienne qui perdurent peuvent voisiner avec d'autres, là surtout où la population endogène demeure majoritaire. Il est capable de susciter d'autres sociabilités, à partir des qualités ressources autour des patrimoines paysagers ou/et bâtis, réhabilités collectivement ; autour des nouveaux rites de santé. Ce bricolage entre nouvelles et anciennes formes permet de faire revivre un patrimoine. La construction d'une société rurale aujourd'hui est lisible dans les formes du lien social, qu'elle continue à entretenir, à retrouver, à trouver. Dans l'espace rural coexistent ceux qui sont permanents, ceux qui ne sont pas. Le rapport temps/espace dessine de nouvelles figures. Les sociabilités de l'en-dedans, de la proximité, de l'ordre d'un privé endogène (comme celles du quartier), et celles qui viennent du dehors, de l'exogène, qu'on a assignées aux campagnes.

L'espace rural admet plusieurs conceptions, mais pratiquement dans le monde présente des spécificités quelques soit d'ordre géographique, économique et social

Sous-section (2) : Situation du milieu de la wilaya de Tizi-Ouzou :

Le but de l'étude cette sous section est de faire un constat sur l'espace rural de la wilaya de Tizi-Ouzou en matière de la population et son évolution, en matière de l'exode rural qui un phénomène qui influence sur ces espaces puis à la fin de situation l'emploi très important pour la fixation de la population, faute de non séparation en matière d'emploi, on va le voir globalement.

2.1.Situation démographique :

2.1.1. Dynamiques de la population dans la wilaya de Tizi Ouzou :

L'augmentation de la population a intensifié la pression sur le milieu naturel. Les données des divers recensements officiels (RGPH) se résument comme suit :

Tableau 2 : Évolution de la population durant la période 1987-2008.

	RGPH 1987	RGPH 1998	RGPH 2008	Taux d'accroissement 1987/1998	Taux d'accroissement 1998/2008
Wilaya de Tizi Ouzou	936 948	1 108 706	1 127 166	1,54	0,17

Source : ONS.

Partie I : les principales évolutions de la politique de logement et de développement en Algérie

D'après ce tableau, on remarque une relative augmentation de la population durant les deux décennies. Cela a été suivi d'une baisse de taux d'accroissement durant la deuxième décennie, suite au changement des comportements actuel de la population.

A l'échelle communale, plusieurs communes de la wilaya soit un taux de 56% commune ont présentés des taux d'accroissement négatifs.

2.1.2. Répartition de la population dans la wilaya :

Tableau 3 : Répartition de la population par dispersion.

	Pop ACL		Pop AS		Pop Éparse		Total	
	Effectif	taux	effectif	taux	Effectif	taux	Effectif	taux
Tizi Ouzou	584520	51,85%	445609	39,53%	97037	8,6%	1127166	100%
Algérie	23780669	69,8%	5435098	15,9%	4864263	14,3%	34080030	100%

Source : ONS.

Durant l'année de 2008, la population est en majorité dans les agglomérations chef lieu soit 52% de la population du fait des équipements et activités, puis 39% population est en agglomération secondaire et une faible proportion 9% en zone éparse.

Globalement, 92% de la population de la wilaya est en agglomération ceci est dû à l'insécurité (de fait de la période de terrorisme), à la disponibilité des services (hôpitaux, les écoles, les centres de loisirs...). Donc les bassins de vie se concentrent essentiellement dans les chefs lieu et ses environs, ces dernières années le phénomène de périurbain s'accroît de fait que cela permet de vivre en dehors de bruit et des effets négatifs de la ville mais on consommant des richesses qu'elle offre.

2.1.3. Évolution des agglomérations dans la wilaya de Tizi Ouzou :

Globalement, dans la wilaya de tizi ouzou la tendance de l'organisation des agglomérations ne cessent pas d'augmenter, en 2008 le taux d'agglomération est de 91,91% contre 8,09% de zone éparse.

Tableau 4 : Évolution du nombre d'agglomération.

L'année	Nombres d'Agglomérations	Nouvelles Agglomérations	Agglomération fusionné
1987	392	-	-

Partie I : les principales évolutions de la politique de logement et de développement en Algérie

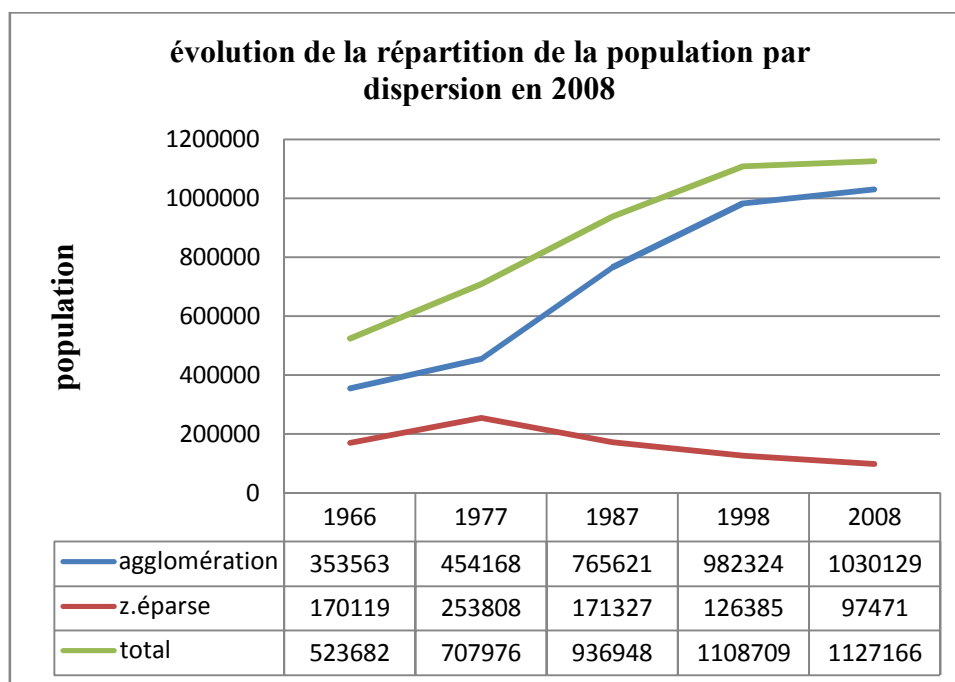
1998	389	67	77
2008	382	23	35

Source : RGPH 2008

D'après ce tableau le nombre des agglomérations ont connus une baisse et le taux d'agglomération augmente, ceci est expliqué par les agglomérations fusionnées qui sont supérieure aux agglomérations créer.

Durant la période 1987-1998, on constate une baisse de nombres des agglomérations, de même pendant la période de 1998 et 2008, il y a eu création de 90 agglomérations et 112 agglomérations fusionnées entre deux ou plusieurs agglomérations. De ce fait, en 1998 il existe des changements entre ces deux périodes, changement de la position spatiale et de la hausse de la construction.

Graphique 3 : Évolution de la répartition de la population par dispersion en 2008.



Source : RGPH 2008.

Le volume de la population en agglomération est en augmentation continue depuis 1966 à 2008, mais durant la période 1998-2008 une faible augmentation d'agglomération, contrairement à la période 1977-1987.

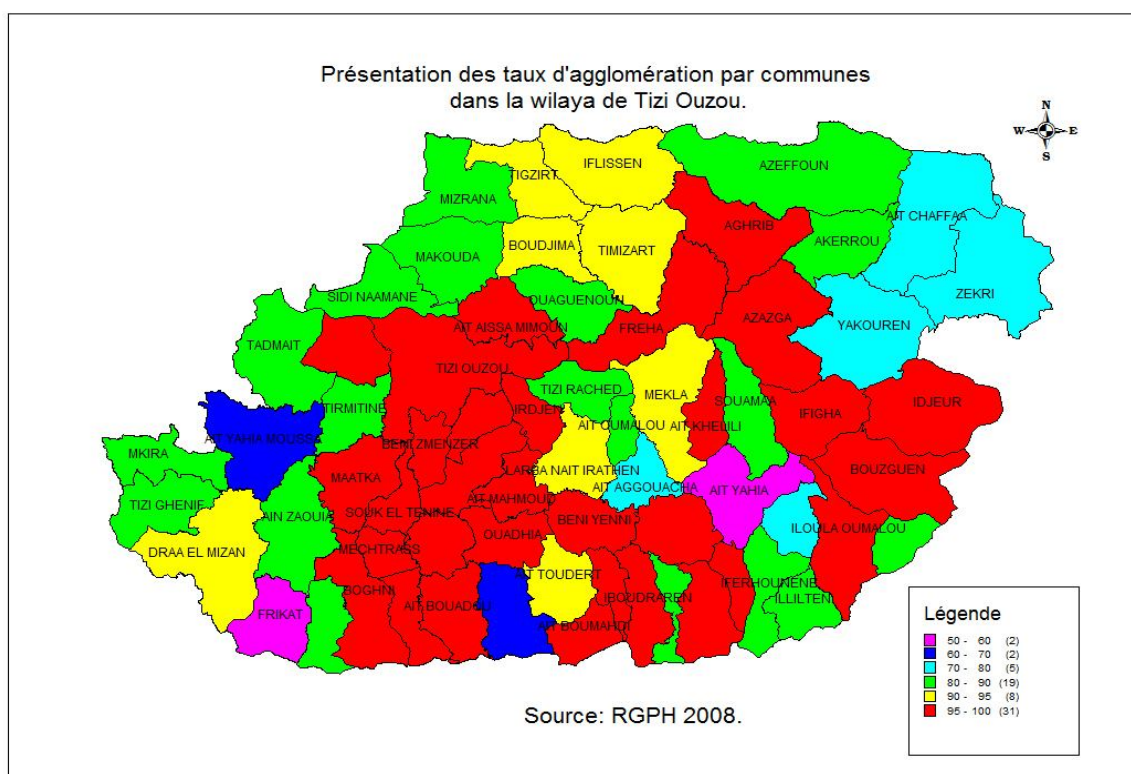
Partie I : les principales évolutions de la politique de logement et de développement en Algérie

Tandis que les zones éparées qui connaissent une baisse depuis 1977, et en particulier la période de 1987, ceci est dû situation à la situation socio-économique.

- **Taux d'agglomération par commune :**

D'après la carte suivante nous constatons que 31 communes soit 45% ont un taux d'agglomération supérieur à 95%, suit 8 communes ont un taux entre 90 et 95% d'agglomérations, 19 communes ont un taux qui se situe entre 80% et 90%, 5 communes ont un taux entre 70% et 80%, 2 communes ont un taux d'agglomération qui se situe entre 60% et 70% et 2 communes ont un taux entre 50% et 60% d'agglomération ces deux dernière catégories communes (A.Gueghrane, A.Y.Moussa Et Ait Yahia, Frikat).

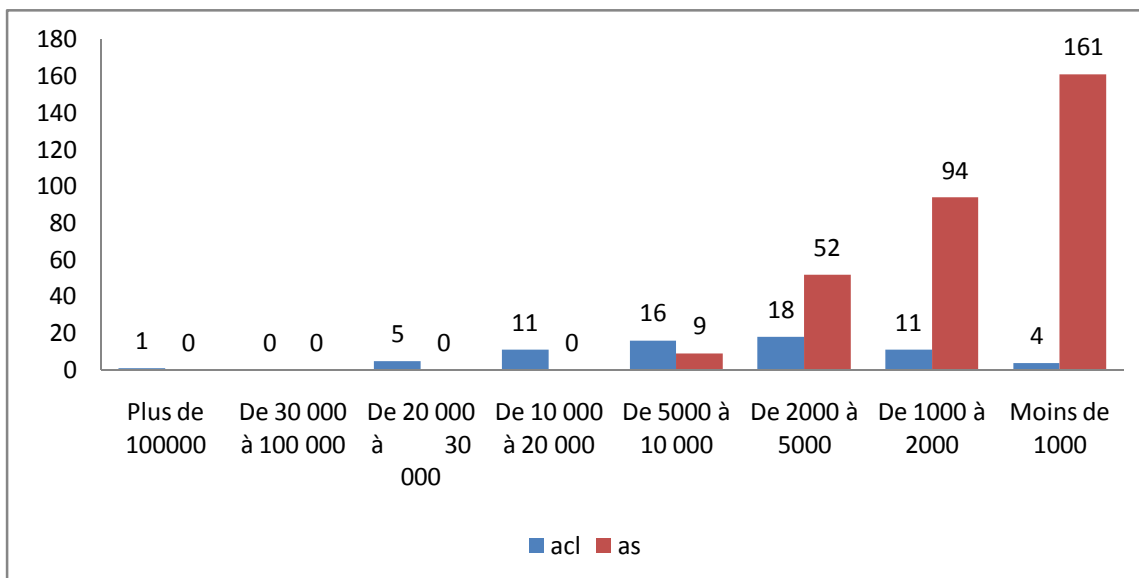
Carte 1 : Présentation des taux d'agglomération par commune dans la wilaya de Tizi Ouzou.



Partie I : les principales évolutions de la politique de logement et de développement en Algérie

- **Répartition des agglomérations par zone :**

Graphique 4 : Répartition des agglomérations par zone dans la wilaya de Tizi Ouzou.



Source : RGPH 2008

D'après la répartition des agglomérations de la wilaya par taille on peut dire que 165 agglomérations qui représentent 43,19% de l'ensemble des agglomérations ont moins de 1000 habitants, on remarque qu'il y a 4 agglomérations chef lieux commune et 161 agglomérations secondaires concernant la population elle représente 9,21 % de la population totale et la ville de Tizi Ouzou qui elle seule représente 9,25% de population totale, ce qui fait le déséquilibre territorial.

On remarque aussi que 270 agglomérations soit un pourcentage de 70,67% du total des agglomérations ont moins de 2000 habitants, mais elle représente un volume de population de 22,34%.

En outre, les agglomérations de plus de 5000 habitants se sont des agglomérations chefs lieu (unités urbaines) il existe 9 agglomérations secondaires parmi 42 agglomérations et une absence d'agglomération de 30.000 à 100.000 habitants et uniquement Tizi Ouzou la seule qui possède plus de 100.000 habitants.

Enfin, on peut dire que dès que le nombre d'habitant augmente il y a une baisse de nombre des agglomérations une prédominance des agglomérations secondaires.

Partie I : les principales évolutions de la politique de logement et de développement en Algérie

2.2.L'exode rural :

L'exode rural est à l'origine de déséquilibre territorial, entre le milieu urbain et le milieu rural des distinctions de chance de travail, le montant des salaires, la qualité de la vie et essentiellement la sécurité. La révolution industrielle a offert l'opportunité aux ruraux de se débarrasser de leur mode de vie, mode de consommation en échange d'un salaire plus permanent et rassurant.

La tragédie nationale de la décennie noire et l'émergence du terrorisme a contraint la population rurale à un exode massif, au point que des espaces sont relativement vides et sans population d'un côté, et la naissance de plusieurs formes d'abri illégaux d'un autre côté. En conséquence de ça des pertes humaines, des pertes financières, en infrastructures et équipements, notamment un énorme recul de plusieurs années d'un effort de développement que l'Etat a entrepris depuis son indépendance pour faire face à ce phénomène.

L'Algérie a hérité d'un territoire déséquilibré au sens économique, un maillage urbain et infrastructurel, des potentiels faiblement favorisés, il existe deux systèmes territoriaux : - un système national basé sur la solidarité sociale et un système à majorité coloniale¹.

La population rurale est dispersée, elle est concentrée essentiellement dans les côtes littorales en fonction des richesses et un maillage organisé dans le sens nord sud. Absence de loi, des textes qui encadrent le territoire mais aussi d'instrument.

Pour faire face à cette situation et revitaliser les espaces ruraux, un ensemble de politiques spéciales ont été mises en place pour équiper certains territoires pour pouvoir fixer la population, mais ceci a donné comme résultat un exode rural vers les villes, une concentration au chef lieu. Les plans de modernisation urbaine ont encore accentué l'exode rural et fragmenter le développement.

En 1990, un ensemble de lois édifié les instruments d'aménagement (Plan de Développement d'Aménagement et d'Urbanisme, Plan d'Occupation du Sol). Plusieurs acteurs agissent sur le territoire, des politiques territoriales et d'instruments fragmentés, le problème de la sectorialité et de la cohérence territoriale est soulevé. Tandis que le modèle de gouvernance est resté le même, des plans par option pour configurer l'espace.

¹ S. LARBAOUI, Séminaire « expérience algérienne sur l'aménagement de territoire », laboratoire réformes économiques et dynamiques locales ,2014.

Partie I : les principales évolutions de la politique de logement et de développement en Algérie

La politique d'aménagement est une politique de développement, par contre en réalité donne lieu à une démarche de politique de programmation, le SNAT n'est qu'un document de réflexion et d'orientation.

2.3.Situation de l'emploi dans la wilaya de Tizi Ouzou :

Les déséquilibres dans le développement global de la wilaya de Tizi Ouzou et aussi entre la dimension économique et sociale persistent.

Apparaissant rarement au niveau des agrégations wilayas, le développement au sein des territoires de chacune d'elle n'est pas homogène d'une commune à l'autre, l'écart mesuré varie de 1 à 20 au sein d'une même wilaya.

Le déséquilibre est encore plus prononcé entre la dimension économique et la dimension sociale du développement (la moyenne de l'Indice Humain et Social est de 0,60, alors que celle de l'Économie Rurale est de 0,34).

La nature des emplois en milieu rural et leurs structures (travaux saisonniers, irréguliers, créneaux limités, importance de l'emploi administratif...), renseignent sur leurs fragilités et limitent les projections pour une population majoritairement jeune, d'où la nécessité d'agir dans cette phase de mutation et de renouveau rural pour renforcer la diversité économique en milieu rural.

Pour conclure, la structuration de la population dans le territoire de la wilaya de Tizi Ouzou dépend de la structuration des richesses et des bassins de l'emploi, donc on assiste à des territoires déséquilibrés, il y a des territoires surpeuplés et des territoires relativement mort. Cette situation a des effets sur le territoire et sur l'utilisation des ressources.

Partie I : les principales évolutions de la politique de logement et de développement en Algérie

Section 02 : Émergence de la politique de développement spécifique aux espaces ruraux :

Le développement renvoie à une notion à la fois quantitatif et qualitatif de cela l'enjeu du développement rural est donc de rendre les zones rurales attractives et de faire en sorte que les populations et les entreprises s'installent et se stabilisent on leurs assurant tout les moyens et les conditions de vie et de développement. La politique de développement rural en Algérie vise à insuffler une dynamique de développement durable au profil de ces territoires, à travers une approche intersectorielle qui incite à l'implication de la population dans des actions individuels ou collectifs inscrites dans le cadre d'une stratégie nationale.

Sous-section (1) : Stratégies de développement rural en Algérie.

Le développement rural est assimilé au secteur de l'agriculture, donc le le développement rural s'est concentré dans le secteur de l'agriculture uniquement, or que chaque secteur contribue au développement de celui-ci.

1.1. Définition du développement rural :

Le développement d'un territoire signifie l'augmentation de la durabilité, de la viabilité économique, environnementale et sociale dans ce territoire. Et Chaque pays et chaque acteur ont une ou plusieurs visions et stratégies vis à vis du développement, comme le souligne M.BRIET-SOLLIEC dans son article, elle propose quatre conceptions du développement rural au sein de l'union européenne¹.

Conception agro centrée : l'agriculture constitue l'activité de base des campagnes, perçues comme espaces de production.

Logique de développement régional sans spécificité du rural : les interventions publiques visent à promouvoir le développement régional sur la base de la structuration du territoire.

Vision intégrée du développement rural : logique territoriale avec spécificité du rural mais pas de place privilégiée pour les activités agricoles.

Conception environnementale : les fonctions de l'espace rural concernent essentiellement la protection de l'environnement et le rural est défini comme un cadre de vie.

¹ M.Berriet-Sollicec et al., « Chapitre 7 - Deuxième pilier de la Pac et développement rural : le RDR est-il vraiment rural ? », in Francis Aubert et al., Politiques agricoles et territoires Editions Quæ « Update Sciences & Technologies », 2009 p. 165-182. <http://www.cairn.info/politiques-agricoles-et-territoires---page-165.htm>

Partie I : les principales évolutions de la politique de logement et de développement en Algérie

On peut dire qu'il y a un développement lorsque le processus de développement est territorial, multisectoriel et géré par les acteurs locaux¹.

En général, la politique de développement rural concerne un ensemble de moyens, programmes, dans le but d'atteindre les objectifs de celle-ci. Elle est influencée par la régulation économique globale et sectorielle, l'importance accordée à l'agriculture et aux logiques sectorielles mais qui demeurent solides qui empêchent l'implantation totale d'une approche territoriale².

1.2. Les acteurs de développement rural :

Les principaux acteurs intervenant dans les politiques de développement rural³ sont :

1.2.1. Le service réceptacle :

Le Wali désigne pour chaque commune, le service réceptacle qui peut être la subdivision agricole, la circonscription forestière ou exceptionnellement un autre service administratif, auprès duquel toute initiative de projet pourra être présentée et exprimée. Ce service suivra les projets pendant toutes les phases de son préparation et de son réalisation. Les communautés rurales et autres promoteurs de projets vont exprimer leurs idées de projets qui trouveront appui auprès du service réceptacle tout au long du processus de formulation et de mise en œuvre du PPDR.

1.2.2. Le facilitateur :

Le chef de la subdivision agricole ou le chef de la circonscription des forêts désigne un agent technique qui sera l'interlocuteur des communautés rurales, cet agent va se rapprocher de la communauté rurale. Il aura pour tâche de suivre le projet dans toutes ses phases.

1.2.3. L'animateur :

La communauté rurale doit désigner parmi ses membres une personne, qui va animer le projet et dont le rôle est de porter à la connaissance de celle-ci, les différentes démarches administratives et techniques nécessaires à l'aboutissement du projet depuis l'expression des besoins jusqu'à la fin de projet exprimé, celui-ci.

¹ P.HOUEE, les politiques de développement rural : des années de croissance au temps d'incertitude, éd economica, France, 1996. P. 114.

² M.GUERIN, évolution des objectifs et des principes d'intervention des politiques de développement rural à long terme. www.sndl.cerist.dz

³ www.minagri.dz.

Partie I : les principales évolutions de la politique de logement et de développement en Algérie

1.2.4. L'adhérant :

L'adhérant au PPDR est tout membre de la communauté qui adhère au projet, il est acteur et bénéficiaire des actions du PPDR.

1.2.5. Comité de daïra

Après la formulation des projets, ce comité doit passer à l'étude, à l'enrichissement si nécessaire et à la confirmation du projet, puis le chef de daïra doit le transmettre ces projets au comité technique de wilaya.

1.2.6. Comité technique de wilaya :

Il a pour mission principale la validation des PPDRI reçus, puis passera à l'étude de faisabilité des PPDRI en s'assurant et mobilisant les ressources financières pour la concrétisation de ces projets et veiller au respect des procédures réglementaire dans l'étape de montage et la conduite des PPDRI. Ce comité pour sa part va présenter les PPDRI validés à l'approbation du Wali.

1.2.7. Les intervenants externes agréés :

Il s'agit de bureaux conseils, de consultants, de chercheurs ou d'universitaires chargés d'appuyer l'administration ou les adhérents.ces

1.3.La gestion de l'espace et des ressources naturelles en Algérie :

En terme de superficie, l'Algérie est classée la deuxième en l'Afrique, elle s'étend sur une superficie de 2 382 km² et elle recèle des ressources naturelles diversifiées et importantes. Cependant, l'espace est caractérisé par sa vulnérabilité dû aux effets naturels et aux effets des actions et pratiques humaines.

Les politiques de développement et d'aménagement de territoire menées depuis l'indépendance sont basées sur l'exploitation des ressources naturelles : agriculture, forêt, l'eau et autres ressources biologiques. Une exploitation mouvante qui entraînée la dégradation de l'environnement et la non prise en conscience de leur durabilité.

De ce fait, plusieurs problèmes ont été recensés, la recherche de richesses alternative à l'économie rentière, le problème de l'environnement et de l'aménagement du territoire. Le passage vers un développement par le bas dans une dimension durable des territoires et des ressources est utile pour faire face à ces problèmes.

Partie I : les principales évolutions de la politique de logement et de développement en Algérie

1.4.Vers une stratégie de développement rural durable :

La stratégie de développement rural durable (SDRD) en Algérie s'est fondée sur un diagnostic de la situation sociodémographique et économique des zones rurales. La nouvelle stratégie nationale de développement rural sur un horizon décennal (2005/2015) et le plan de renouveau rural (août 2006), s'articulent autour :

- 1) de l'amélioration des conditions de vie des populations rurales ;
- 2) de l'emploi et des revenus par la diversification des activités économiques ;
- 3) du renforcement de la cohésion sociale et territoriale ;
- 4) et, de la protection de l'environnement et de la valorisation des patrimoines ruraux. Outre la définition des fondements de la Politique de Renouveau Rural.

1.4.1. Les axes de la stratégie :

- 1- Établissement d'un partenariat local et d'une intégration multisectorielle au sein des territoires ;
- 2- Appui à la mise en œuvre d'activités économiques innovantes ;
- 3- Valorisation équilibrée et gestion durable des ressources et des patrimoines des territoires ;
- 4- Synergie économique et sociale et coordination des actions.

Pour conclure, le développement rural se veut adoptée une stratégie, une stratégie durable, respectant le principe de cohésion et d'équité territoriale.

Sous-section (02) : les processus de réalisation des projets de proximités de développement rural intégré.

Après avoir met à la marge l'espace rural, pour des causes de centralisation, de hiérarchies administratives. Les PPDRI est une démarche innovante au profil des espaces ruraux, afin de les revitaliser par les atouts qu'il possède de façon participative et décentraliser.

2.1.Présentation de la politique du renouveau rural (PRR) :

La nouvelle politique du renouveau rural a pris en compte la question de développement durable, équitable pour les territoires et les ruraux sans aucune discrimination, en renforçant la solidarité nationale et au développement équilibré des territoires ; elle prend en compte les zones à forte potentialité économique et celles qui sont défavorisées.

Partie I : les principales évolutions de la politique de logement et de développement en Algérie

2.2. Les principes de la PRR :

Ces principes reposent sur une articulation entre une démarche ascendante initiée par les acteurs locaux capables de déceler les opportunités de valorisation de leur territoire et une démarche descendante et une approche participative, celle de l'État offrant le cadre de référence, les orientations, les mesures et les moyens appropriés.

2.3. Les programmes de la politique du renouveau rural :

1. Modernisation des villages et des Ksour : nature et impacts des investissements réalisés

2-Diversification des activités économiques et consolidation des revenus en milieu rural : activités créées ou développées, emplois créés, évolution des revenus,...

3-protection et valorisation des ressources naturelles, action de protection des ressources eau, sol, etc....

4-préservation et valorisation des patrimoines ruraux matériels et immatériels : natures et impacts des activités réalisées.

2.4. Les objectifs de la politique du renouveau rural :

PRR est mis en œuvre afin d'enclencher une dynamique de développement territorial, de manière équitable renforcer par la cohésion sociale, à travers une démarche durable et décentraliser.

2.5. Présentation des projets de proximité de développement rural intégré

Les Projets algériens de Proximité de Développement Rural Intégré, issus de l'application de la Stratégie Nationale de Développement Rural Durable, sont un outil de lutte contre la pauvreté et la marginalisation en milieu rural, en même temps qu'ils se présentent comme un moyen de protection des ressources naturelles¹.

Le PPDRI est destiné surtout à répondre aux besoins de population vivant dans les milieux ruraux, à mobiliser des financements pour la réalisation de leur projet. Ce programme, financé par le Fonds de développement rural et de la mise en valeur des terres agricoles par la concession (FDRMVTC), consiste en la réalisation d'actions collectives destinées à l'amélioration des conditions de vie des populations rurales défavorisées.

¹ Spécimen de fiche de présentation et de suivi du projet de proximité de développement rural intégré, laboratoire réformes économiques et dynamique locales.

Partie I : les principales évolutions de la politique de logement et de développement en Algérie

2.5.1. Définition des Projets de Proximité de Développement Rural Intégré.

Les PPDRI fédérateurs construits « du bas vers haut » dans la responsabilité partagée entre les acteurs locaux. Ils fédèrent les objectifs des programmes de l'Etat, et met en synergie les politiques sectorielles existantes, pour accompagner la dynamique territoriale dans un processus durable, économique viable et socialement acceptable. Ils sont fondés dans le cadre d'un partenariat public/privé, les projets sont des projets intégrés et multisectoriels, afin de stabiliser et de créer un effet de retour dans les communautés rurales en incitant leurs participation à l'expression de leurs besoins et objectifs en tant qu'acteur de développement rural et de les accompagnés a monté leur projets (bénéficiaire)¹.

2.5.2. Caractéristiques et objectifs de PPDRI

Le Projet de Proximité de Développement Rural Intégré (PPDRI), s'entend de tout projet comportant des actions d'accompagnement des populations et des institutions en milieu rural reposant sur des principes de base et agissant pour l'atteinte d'un objectif commun.

- **Caractéristiques :**

Les PPDRI sont caractérisés par une démarche participative et ascendante impliquant les acteurs locaux avec une mise en œuvre déconcentrée par les acteurs eux même et avec l'appui des secteurs de l'administration, en incitant un partenariat public-privé.

- **Ses objectifs :**

Le PPDRI à comme objectifs :

- L'Amélioration des conditions et la qualité de vie et de travail des populations par la réhabilitation des villages et des Ksour, la promotion d'infrastructures et équipements socio-économiques et culturels à usage collectif ;
- L'Augmentation et la diversification des revenus des populations par la promotion des petites et moyennes entreprises de production de biens et services ainsi que de la pluriactivité ;
- L'Incitation à une exploitation rationnelle et à une meilleure valorisation des ressources naturelles et patrimoniales ;

¹ Ministre de l'agriculture et de développement rural, www.minagri.dz.

Partie I : les principales évolutions de la politique de logement et de développement en Algérie

- Et le renforcement des capacités des institutions et des populations rurales.

2.5.3. Conditions, modalités de conception et d'exécution des PPDRI

Elle facilite l'appropriation de la dynamique du développement rural par les acteurs dans une approche participative aux projets de proximité de développement rural intégrés « PPDRI ».

a. Conditions et modalités de conception des PPDRI :

Ce point sera consacré à La conception, et l'élaboration des **PPDRI** qui est faite à travers une approche participative, ce qui demande un échange entre la communauté adhérente et l'administration décentralisée (direction des Services Agricole, Daïra, services techniques locaux, etc..).

• Une approche participative, concertée et décentralisée :

Le développement des zones rurales ne peut être prise en charge par un seul Ministère, mais de chaque secteur c'est-à-dire que chaque Ministère doit avoir une réflexion sur l'espace rural, car l'amélioration des conditions de vie des populations rurales relèvent de plusieurs secteurs (éducation, électricité, santé, routes, industries,...). Les PPDRI initiées au niveau de la commune, dans le cadre d'une cellule d'animation rurale communale. Deux personnes vont jouer un rôle clef, le « facilitateur » qui est souvent un représentant de la conservation des forêts, mais pas uniquement, et l'animateur qui est désigné par la population et la représente vis-à-vis de l'administration. Au niveau de la Daïra tous les secteurs sont représentés dans le comité technique de Daïra. Les représentants des services étudient les projets et confirment les possibilités de financement dans le cadre des schémas de développement nationaux ou régionaux.

• Le chef de Daïra : un rôle central de coordination et d'intégration :

Le chef de daïra coordonne au sein de la daïra l'ensemble des phases de la mise en œuvre des PPDRI. Il dispose pour cela :

- **Du Système National d'Aide à la Décision pour le Développement Durable (Rural et Local) « SNADDR »** dans le but de connaître l'ensemble des caractéristiques de ses communes, et de définir ainsi les priorités d'intervention. Il met à disposition des acteurs des PPDRI les informations utiles présentes dans le SNADDR ; il met à jour les bases de données en fonction des projets en cours ou réalisés (suivi évaluation).

Partie I : les principales évolutions de la politique de logement et de développement en Algérie

- **D'une cellule d'animation rurale communale proposée par lui-même et créée par décision du Wali.**
- **D'un Système d'Information pour le Programme de Soutien au Renouveau Rural « SIPSRR », permettant le suivi et l'évaluation en temps réels des projets de proximité de développement rural intégrés depuis leur formulation jusqu'à leur réalisation.**

Pour chaque projet et en fonction de ses objectifs, il désignera un facilitateur parmi les cadres techniques des secteurs, qui fera équipe avec le ou les animateur(s) désigné(s) par la communauté territoriale pour l'animation et le suivi du projet.

• *Le président de l'assemblée populaire communale :*

Le niveau communal est l'échelon de mise en œuvre des PPDRI. Le P/APC est donc appelé à jouer un rôle important dans leur mise en application :

- ✓ Pendant toute la phase de formulation pour favoriser et appuyer les initiatives ;
- ✓ Sa participation dans les phases de confirmation et de validation du projet ;
- ✓ Après l'approbation du PPDRI par le Wali et par délégation de celui-ci, en tant qu'ordonnateur des dépenses relatives aux investissements à usage collectif financés par la ligne PPDRI inscrite au programme communal de développement « PCD-DR ».

• *La cellule d'animation rurale communale, un lieu d'échange, de concertation et de mutualisation des différents acteurs territoriaux : l'accompagnement de la démarche :*

La cellule d'animation rurale aura pour fonction, premièrement de recueillir les idées de projets « PPDRI » proposées ainsi que les informations nécessaires et relatives au territoire concerné ; et en deuxièmes de formuler le projet pour le soumettre au chef de daïra pour sa confirmation. Elle aura aussi pour mission de suivre l'ensemble des PPDRI de daïra et/ou de la commune, de favoriser et de coordonner la mobilisation des compétences techniques administratives et financière, d'accompagner l'ensemble des différentes phases de mise en œuvre, enfin de suivre et d'évaluer les projet approuvés et lancés.

Partie I : les principales évolutions de la politique de logement et de développement en Algérie

b. Étape de mise en œuvre des PPDRI :

La mise en œuvre du PPDRI se fait en trois phases principales : de la conception du projet, à son exécution et enfin à son suivi, son contrôle et son évaluation¹.

• *La conception du projet : de l'initiation à l'approbation :*

➤ Initiation et définition du territoire :

L'initiation du PPDRI est issue d'une idée locale, de l'identification de préoccupation qui émane :

- D'une personne (le ménage est l'unité de base), groupe de personnes ou communauté déjà organisée ;
- De l'assemblée populaire communale ;
- De l'administration décentralisée qui intervient sur des communes défavorisées ou à promouvoir, en engageant une concertation avec les communautés rurales intéressées.

L'idée de PPDRI est exprimée auprès de la cellule d'animation rurale de la commune ou de la daïra, qui mobilisera les moyens nécessaires à la formulation du projet « PPDRI ».

Le chef de daïra mettra alors à la disposition de l'équipe de projet les informations du SNADDR qui permettront d'une part de caractériser le territoire de projet, et d'en dessiner les principaux enjeux de développement.

Enfin, il communiquera les éléments des programmes de développement rural intégré de la wilaya susceptibles d'intéresser le territoire : mise en cohérence du projet avec la stratégie de développement rural de la wilaya.

➤ Préparation du projet par la cellule d'animation rurale :

La préparation du PPDRI consiste à :

- **Mettre en place l'équipe du projet :** animateur et facilitateur ; l'animateur est désigné par la population ou l'APC concernée, le facilitateur par le chef de daïra au sein de la cellule d'animation rurale.
- **Réunir l'ensemble des informations** caractérisant le territoire et de dégager les grandes lignes du futur projet.

¹ Spécimen de fiche de présentation et de suivi du projet de proximité de développement rural intégré, laboratoire réformes économiques et dynamique locales.

Partie I : les principales évolutions de la politique de logement et de développement en Algérie

L'existence et l'utilisation du SNADDR permet aujourd'hui de simplifier considérablement la phase de diagnostic de territoire.

- **L'équipe de projet :**

L'équipe de projet est constituée par le (ou les) facilitateur(s) de l'administration, l'animateur (ou les animateurs des deux genres) qui sera désigné par les porteurs de projet, et les personnes volontaires qui auront manifesté un intérêt particulier pour s'impliquer dans le projet.

La cellule d'animation rurale organisera une formation de l'équipe de projet et, à cette occasion, seront abordées les questions relatives à la condition féminine et une initiation aux techniques de la démarche participative, appuyée par des vulgarisatrices agricoles.

- **Les porteurs de projet :**

Le porteur de projet est un membre de la communauté rurale, à la fois acteur au sein du territoire et dans le projet. Il « porte » son propre projet de développement au sein du PPDRI : action à usage individuel. Il est bénéficiaire des financements attachés à son projet individuel. Il est aussi bénéficiaire des actions à usage collectif.

- **Le mouvement associatif :**

Les associations du fait de leur caractère social et de leur mode de fonctionnement peuvent avoir un rôle déterminant dans la mobilisation de la société civile et dans l'accompagnement de la dynamique territoriale par des services de proximités.

L'équipe de projet identifiera au niveau du territoire, ou de la commune les mouvements associatifs existants ou susceptibles d'émerger à l'occasion de la mise en œuvre des travaux préparatoires.

- **L'enquête de groupe, l'enquête ménages :**

L'enquête de groupe est réalisée par l'équipe de projet et concerne le groupe adhérent du PPDRI et ses composantes ; elle est préparée lors de la session de formation de l'équipe de projet. Cette étape, qui correspond à l'expression des besoins et des préoccupations des communautés rurales, est effectuée selon une approche participative. Elle en une phase de discussion avec la communauté et d'animation de réunions des deux sexes.

L'enquête de groupe est complétée par l'enquête individuelle des ménages. Elle est effectuée par le ou les facilitateurs auprès de tous les ménages du territoire impliqués dans le

Partie I : les principales évolutions de la politique de logement et de développement en Algérie

PPDRI. Au cours de cette enquête de groupe, sont identifiés, un ensemble d'étude vont être effectuées, une de faisabilités technico-économique, financière, des risques et des contraintes territoriales.

Aussi bien pour l'enquête de groupe que pour l'enquête individuelle, l'agent féminin aura pour mission d'aider à l'émergence des préoccupations des femmes de la communauté.

➤ Formulation et acceptation du projet par la communauté

•Organisation du programme d'actions - le plan de financement :

Les étapes précédentes doivent faciliter la formulation du PPDRI et déboucher sur l'identification détaillée du programme d'actions à conduire, la proposition du plan de financement du projet et l'identification des moyens à mobiliser pour sa mise en œuvre.

Les actions sont déterminées par l'identification des besoins collectifs économiques et sociaux et les projets individuels économiques et sociaux. Le programme d'action prévoira dans tous les cas une ou plusieurs actions transversales de formation que les porteurs de projets seront fortement incités à suivre (condition d'accès aux soutiens publics).

Enfin, pour la partie individuelle, le plan de financement indique pour chacune des actions la part d'autofinancement du porteur du projet et la part de crédit bancaire, déduction faite des éventuels soutiens.

•Mobilisation des fonds pour le développement rural :

Le fond de développement rural est une ligne de crédit budgétaire identifié au sein du Fond de Développement Rural et pour la mise en valeur des terres par la concession. Sa vocation est d'être un fond fédérateur des autres types de soutien, il est mobilisé par le Wali dans le cadre des ressources qui sont affectées à la wilaya, si l'action ne peut être financée autrement .si cette action est indispensable au PPDRI, il peut notamment intervenir en complément de l'autofinancement et des financements des investissements publics inscrits dans la ligne budgétaire Plan Communal de Développement-Développement Rural.

•Présentation des documents : la formulation :

Le dossier du PPDRI doit comprendre les différentes informations qui seront nécessaires à la prise de décision .Le dossier du PPDRI formulé par la cellule d'animation rural indiquera aussi l'ensemble des indicateurs utiles pour l'évaluation du projet et l'évaluation des impacts.

Partie I : les principales évolutions de la politique de logement et de développement en Algérie

➤ Les documents

- La présentation socio économique du territoire et de ses enjeux ;
- Le programme d'action et le chronogramme de réalisation ;
- Le plan de financement ;
- Les demandes individuelles de crédit ;
- Les différentes cartes ;

➤ Les indicateurs :

L'impact général du projet est apprécié par évaluation grâce aux indicateurs du SNADDR, préalablement identifiés à savoir :

- Un (01) indice de synthèse ou indice de développement durable.
- Trois(03) indices composites qui sont : l'indice de développement humain et social, l'indice de développement de l'activité économique et l'indice de l'environnement.
- Six (06) indices spécifiques qui sont : l'indice de l'éducation, l'indice de la santé, l'indice des conditions de vie, l'indice de l'emploi, l'indice de la dégradation de l'environnement et l'indice de la protection de l'environnement.
- indices simples ou indicateurs qui sont : taux de scolarisation, taux d'occupation des classes, encadrement pédagogique, taux d'analphabétisme ...etc.

Deux axes d'évaluation sont nécessaires :

- Évaluation de l'atteinte des objectifs du PPDRI : comparaison du prévu et du réalisé.
- Évaluation de la contribution du PPDRI aux atteintes des objectifs des quatre thèmes fédérateurs cité déjà ;

• Acceptation du PPDRI par la communauté

Au cours d'une réunion spécialement organisée, l'équipe du projet, présente à la communauté rurale concernée, le PPDRI dans sa formulation définitive comprenant : l'objectif du projet, la présentation du territoire, le programme d'action et le plan de financement. Ceci dans l'objectif de recueillir l'acceptation du projet par les populations, dans sa formulation définitive, et avant sa transmission au comité technique de Daïra. Un procès verbal établi au niveau de la cellule d'animation rural et signé par l'ensemble des participants officialise cette acceptation.

Partie I : les principales évolutions de la politique de logement et de développement en Algérie

• Les démarches individuelles des porteurs de projet

Entre la phase d'acceptation du projet et la phase de validation par le comité technique de Wilaya, les porteurs de projet sont incités à faire les démarches nécessaires auprès des institutions et les organismes financiers pour mettre en place le plan de financement de leurs actions à usage individuel.

En effet, le porteur de projet, engagé dans le PPDRI est responsable de la réalisation des actions le concernant. Il lui incombe d'accomplir les démarches de mobilisation des financements. Il bénéficie de l'appui de la cellule d'animation rurale et particulièrement de celui de facilitateur désigné par le chef de daïra.

➤ Confirmation du projet par le comité technique de Daïra

Après acceptation du PPDRI par la communauté rurale concernée, le dossier ainsi formulé est transmis par la cellule d'animation rurale au Comité Technique de Daïra qui sera chargé de la confirmation du projet, après l'avoir étudié, complété et enrichi si nécessaire.

Ce comité présidé par le chef de Daïra regroupe les différentes subdivisions sectorielles, les animateurs des PPDRI ainsi que les représentants des APC concernées.

➤ Validation du projet par le Comité Technique de Wilaya

Le dossier de projet étant confirmé, il est représenté par le Chef de Daira au Comité Technique de Wilaya « CTW » qui sera chargé de sa validation, cette validation est consignée dans un procès-verbal.

Le CTW a pour missions :

- D'examiner la conformité du projet aux dispositions réglementaires régissant le développement rural et de juger de l'impact et de la priorité du projet sur la base de critères techniques, en particulier par rapport au programme de développement rural de la Wilaya ;
- De se prononcer sur l'opportunité et la faisabilité des actions d'accompagnement.
- D'examiner le montage financier.

➤ Approbation du projet par le Wali

Le dossier de projet validé par le comité technique de Wilaya, est présenté au Wali pour approbation. L'approbation formelle du PPDRI par le Wali engage automatiquement les structures concernées, à assurer le financement des actions sur les fonds de soutien spécifiques et sur les ressources des PSD, PCD et PCD-DR.

Partie I : les principales évolutions de la politique de logement et de développement en Algérie

Le Wali délègue au P/APC, l'ordonnancement des dépenses relatives aux investissements publics à usage collectif à la ligne budgétaire communale PCD-DR. Chaque directeur exécutif de Wilaya est responsable de la mise en œuvre des actions relevant de son secteur

c. Modalités d'exécution des PPDRI : la mobilisation des financements réalisation du programme d'action, clôture

Cette section sera consacré pour les modalités d'exécution de PPDRI à savoir, la mobilisation des financements ; la déclaration du lancement du projet ; la réalisation du programme d'action ; le paiement de factures ; modification du projet ; et la clôture du projet.

➤ La mobilisation des financements : rôle des organismes financiers

L'approbation par le wali du projet engage l'ensemble des financements sur les différents fonds publics mobilisés et les structures gestionnaires concernées, ainsi que les ressources des Plan Sectoriel de Développement, Plan Communal de Développement et Plan Communal de Développement-Développement Rural conformément au plan de financement arrêté.

En exécution de la décision d'approbation du projet par le Wali, chaque ordonnateur en charge de la gestion l'un des fonds sectoriels ou programmes (Plan Sectoriel de Développement ou autre) sera chargé de la prise en charge financière des actions réalisées dans le cadre du PPDRI. Le financement des investissements publics à usage collectif inscrits sur la nouvelle ligne budgétaire Plan Communal de Développement-Développement Rural est engagé selon les textes en vigueur régissant les Plans Communaux de Développement.

Le financement des investissements privés à usage individuels est assuré par les porteurs des projets soit totalement, soit partiellement lorsqu'ils sont soutenus par l'un des dispositifs d'appui à la création d'activités économiques et/ou sociales et/ou culturelles, selon les procédures des dispositifs en vigueur.

➤ Déclaration du lancement du projet

Dès réception de l'approbation du PPDRI, la cellule d'animation rurale avec le facilitateur et l'animateur du PPDRI organisent une réunion d'information avec la communauté concernée pour déclarer le lancement du projet et engager la mise en œuvre du programme d'action

Partie I : les principales évolutions de la politique de logement et de développement en Algérie

Cette réunion donne lieu au procès verbal dont la date est retenue (date de démarrage) pour le suivi de l'exécution d'action.

➤ Réalisation du programme d'action

La cellule d'animation rurale assure la coordination et le suivi de réalisation du programme d'action. Pour cela, elle s'appuie sur les services techniques locaux intéressés au projet, en fonction de leurs attributions. Chaque service technique assure le suivi des actions le concernant, que les travaux soient à usage collectif ou à usage individuel.

Les travaux nécessitant le secours à une main d'œuvre nombreuse et peu qualifiée relèvent de la procédure de travaux d'utilité publique à haute intensité de main d'œuvre (TUP-HIMO).

➤ Paiement des factures « Attestation de service Fait » : ASF

Au fur et à mesure de l'avancement des travaux, l'ordonnateur de l'action, après les contrôles de réalisation et de conformité du projet, établit une « ASF » qu'il transmettra à l'organisme payeur. Sur la base de l'« ASF » et d'un certificat de la bonne exécution, l'organisme payeur paiera à l'entrepreneur ou au fournisseur les travaux réalisés. Il est entendu que les procédures du code des marchés publics sont à mettre en exécution conformément à la réglementation en vigueur.

➤ Modification du projet :

Le projet peut être modifié, ces modifications peuvent être apportées aux actions du projet à usage individuel ou à usage collectif à condition de rester dans l'enveloppe globale budgétaire du projet.

➤ Clôture du projet

Après réalisation de l'ensemble des actions prévues au programme, le chef de daïra établit l'attestation de fin de projet. Celle-ci est transmise au CTW.

L'enquête de fin de projet vise à évaluer le niveau de réalisation de l'impact des actions du projet par rapport aux objectifs initiaux. Elle peut être effectuée, soit par un service technique, soit par un intervenant extérieur agréé, en appui à l'administration.

L'enquête de fin de projet est ordonnée par le président du « CTW ». Elle s'attachera à recueillir, en particulier les informations destinées à mettre à jour les informations du SNADDR.

Partie I : les principales évolutions de la politique de logement et de développement en Algérie

De nombreux animateurs et facilitateurs ont bénéficié d'une formation pour réussir les PPdRI. Le plan de management de ce programme (conception, évaluation, réalisation, suivi et réception) a été préparé pour la bonne gestion des budgets alloués.

Donc, pour conclure, la gestion des PPdRI doit reposer sur une information qui doit être diffusée de manière à ce que le citoyen soit le maillon fort et l'élément clé à motiver afin qu'il se lance dans une perspective réelle de travail et de réalisation des objectifs tracés.

Le Projet de Proximité de Développement Rural Intégré (PPdRI), s'entend de tout projet comportant des actions d'accompagnement des populations et des institutions en milieu rural reposant sur des principes de base et agissant pour l'atteinte d'un objectif commun.

Le plan de gestion des PPdRI est conçu de manière à ce qu'il réponde à la demande et aux attentes des populations concernées.

Partie I : les principales évolutions de la politique de logement et de développement en Algérie

Conclusion de chapitre II :

Pour réaliser ce soutien, un certain nombre de critères vont permettre de regrouper des personnes qui par leurs qualifications, leurs expériences et la qualité des liens tissés avec les populations rurales, les prédisposent à assurer ces fonctions d'accompagnement, d'animation et de conseils aux différents partenaires. Des Cellules d'animation rurale (au niveau de la Daïra) et des Cellules de développement rural (au niveau de la Wilaya) sont ainsi organisées. Elles sont complétées par les appuis spécialisés qu'apportent les Comités techniques de Daïra et de Wilaya mis en place par les Walis

Ces PPDRI, qui viennent en appoint aux programmes conventionnels du développement, ont été retenus sur la base des suggestions formulées par les bénéficiaires. Ces projets, visent à «dynamiser l'activité économique en milieux ruraux Il s'inscrit dans la durée dans l'optique de lutter contre l'exode rural et assurer une activité, générer de la richesse pour les citoyens des localités visées .pour en fixer les populations». La gestion des PPDRI doit reposer sur une information qui doit être diffusée de manière à ce que le citoyen soit le maillon fort et l'élément clé à motiver afin qu'il se lance dans une perspective réelle de travail et de réalisation des objectif tracés.

Partie I : les principales évolutions de la politique de logement et de développement en Algérie

CONCLUSION DE LA PARTIE I

Durant l'étude de cadre théorique et de la situation de la politique de logement, sur la base de l'approche économique qui définit l'objet et les caractéristiques des biens immobiliers, et de l'évolution de la politique de logement. L'Algérie, malgré les efforts de la part des pouvoirs publics, le pays est toujours dans un déficit de ce secteur, de nombreuses moyens ont été mis en en place pour améliorer le logement en qualité et en quantité, tel que les opérations de la promotion immobilière. Le passage de monopole là où le pays qui produit et finance les logements qui sont considérés en tant que service public, mais avec des limites, à une essaie de libéralisation de la production des logements.

Tandis que, La Politique de Renouveau Rural se propose de participer à mettre fin, progressivement, aux inégalités socio-économiques et territoriales encore existantes du fait de notre histoire ou qui risquent de s'amplifier mécaniquement en conséquence de la réalisation de programmes de développement polarisants.

L'objectif de la Politique du Renouveau Rural est de fournir le cadre et les modalités d'une revitalisation progressive des zones rurales par le biais d'une valorisation des activités économiques et des patrimoines naturel et humain. Cette élaboration sur la base de nouvelles relations entre acteurs publics et privés s'inscrit dans un processus décentralisé et dans une dynamique de développement intégré et participatif.

PARTIE II : IMPACT DES PROGRAMMES DE LOGEMENTS SUR LE DEVELOPPEMENT DANS LA WILAYA DE TIZI-OUZOU.

INTRODUCTION

L'exploit des espaces ruraux ou leur restructuration ou recomposition, la valorisation de leurs ressources naturelles et patrimoniales, la défense des valeurs culturelles et des identités produites par nos terroirs ne peuvent, en effet, se concevoir sans un développement équilibré garantissant l'avenir des zones rurales. Ce développement ne peut aussi tenir à l'écart du progrès des populations qui ont, dans l'histoire, été les gardiennes authentiques et permanentes des patrimoines naturels et culturels et de l'unité du territoire national.

L'aspiration forte de populations rurales, avides d'améliorer leurs conditions de vie au niveau de leurs territoires et de s'intégrer à la dynamique de développement économique et social. La solidarité nationale pour que le développement rural permette de restaurer un niveau de vie équitable pour les communautés rurales fragilisées socialement et offre une égalité des chances dans l'accès aux ressources nationales.

La wilaya de Tizi Ouzou a connue une urbanisation croissante linéaire, il est de 35% en 1999 puis 49% en 2012, cette urbanisation ne prend pas en considération ses risques, en plus de vulnérabilité qui produit des risques naturels et industriels sachant que ces risques conditionnent l'occupation du territoire.

CHAPITRE I : DESCRIPTION ET SITUATION DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT DANS LA WILAYA DE TIZI OUZOU.

INTRODUCTION

Historiquement, l'habitat rural traditionnel dans la wilaya de Tizi-Ouzou se caractérise par une harmonie entre le cadre bâti et son propre environnement, en utilisant des potentialités locales avec les contraintes physiques de l'espace.

Tanis que, l'émergence des nouvelles technologiques et les mutations socioéconomiques, l'habitat rural a changé sa figure, de style architectural, de l'organisation et des valeurs de celui-ci.

La proximité, qu'est un point essentiel dans le processus de développement par les pratiques territoriales de mise en valeur des ressources locales dans le cadre de démarches volontaristes. Il s'agit en général d'un territoire en tant qu'espace socialement structuré, peut produire du développement endogène selon la manière dont il fonctionne et s'organise. Parlant d'un espace rural en particulier, il s'agit de mesurer l'ampleur de la participation de la population dans le développement de leur territoire.

Le développement économique dans la wilaya de tizi ouzou n'a pas engendré un dynamisme économique qui associerait l'ensemble de son espace. Bien au contraire, ce développement a produit les hiérarchies spatiales existantes, c'est-à-dire qu'il a exacerbé les inégalités spatiales anciennes.

Section 01 : cadre conceptuel et juridique concernant l'habitat rural.

L'habitat est pris de manière large comme l'ensemble des conditions de vie qui ont un effet sur le mode d'habitation des personnes. L'environnement naturel, la qualité de l'air, de l'eau, l'utilisation des sources d'énergie, les conditions sanitaires, la mobilité, les pratiques de santé et d'éducation sont autant de secteurs de recherche qui influent sur l'habitat rural.

Sous-section (1) : analyse de l'habitat rural : entre une vision positive et négative.

L'habitat rural dans son contexte est perçu de deux façons, d'un habitat de vie favorable et d'un habitat modeste, simple. Il y a ceux qui voient que ce genre d'habitat est source de richesse pour son pays en matière d'agriculture, de tourisme...etc.

1.1.Habitat rural :

L'habitat rural se distingue par sa fonction agricole, stable et fixé au sol construit à partir des matériaux divers qui le rend lourd et solide ayant des traits communs. Elle prend une forme simple et d'une dimension réduite possède un jardin ou une culture, souvent occupés par une famille vivant dans la ferme, la borde et une chaumière. Actuellement l'habitat rural de son côté architecturale, moyens et mode de production ont été changés avec l'innovation du secteur immobilier¹.

1.2.Habitat urbain :

C'est la maison à étage, immeuble aggloméré à d'autres immeubles, doté généralement des équipements.

1.3.Distinction entre l'habitat urbain et l'habitat rural :

Il s'est avéré difficile de distinguer entre l'habitat rural et l'habitat urbain H.CAVAILLES (1936), il propose les critères de différenciation ² :

1.3.1. La forme d'habitation : l'habitat rural est de dimension moindre avec des formes simples ayant un jardin ou une culture, dans une ferme, la borde, voire la chaumière. Par contre l'habitation urbaine c'est la maison à étages, l'immeuble aggloméré à d'autres immeubles, où il peut avoir plusieurs propriétaires ou locataires.

1.3.2. La fonction agricole : L'habitat rural est lié à l'activité agricole comme une activité de dominance. Il est désigné comme un atelier du travailleur de la terre, mais ce critère

¹ H. CAVAILLES, Comment définir l'habitat rural ?, In : Annales de Géographie, 1936, t. 45, n°258. pp. 561-569. http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/geo_0003-4010_1936_num_45_258_11424.

²H. CAVAILLES, Op.cit.

Partie II : impacts des programmes de logement sur le développement territorial dans la wilaya de Tizi-Ouzou.

présent des limites pour cause que le travail agricole ne s'effectue pas nécessairement au lieu même où demeure le travailleur de la terre, et que malgré cette activité il existe des habitats ruraux du type aggloméré. On note aussi que l'activité agricole n'est pas dédiée aux habitants ruraux ainsi que l'industrie.

1.3.3. **Le site :** considère qu'il est rural tout habitat situé dans la campagne, rural au sens géographique, la géographie ayant, par définition, pour objet essentiel la localisation des faits observés. En outre que la localisation des services tel que les hôpitaux, des établissements industrielles, usines....celui-ci est défini en tant qu'urbain. Ce critère est insuffisant puisqu'il existe des espaces intermédiaires.

1.3.4. **La densité du peuplement :** on distingue par l'occupation du sol, l'habitat urbain occupe en grand nombre la quasi-totalité de la surface, cependant l'habitat rural se retrouve groupé ou dispersé en nombre restreint occupant une partie de l'espace tandis que le reste, il est occupé par des bois, des champs ou des cultures. Mais en réalité on peut avoir le contraire. Généralement, l'habitat urbain présente une densité plus importante que l'habitat rural que les citadins se retrouvent plus étalés et dispersés. Il existe des problèmes de déterminer la densité ce qui nécessite une connaissance des cadres territoriaux de la vie humaine, villes, villages, hameaux, écarts, lieux-dits, sans oublier les formes intermédiaires.

1.4. Les différents types d'habitat traditionnel en Algérie :

L'Algérie a hérité d'un tissu traditionnel important et diversifié, le nord, l'est, l'ouest et le sud. Chaque région a sa figure.

1.4.1. La casbah :

En 1992, la casbah a été inscrite sur la liste du patrimoine mondial, elle occupe un espace triangulaire entre citadelle, au sommet de colline, et le front de mer. Elle est dotée d'un réseau de rues et ruelles très serré, d'escaliers étroits et tortueux.

Elle est un exemple d'habitat humain traditionnel représentatif d'une culture devenue vulnérable sous l'effet de mutation irréversible.

La casbah à la veille de la colonisation, comptait quelque 1700 maisons, qui s'organisent autour d'une cour, espace central avec une circulaire périphérique. Ces maisons se composent, d'un rez-de-chaussée, deux étages d'habitation et sont complétées par un sous sol, par une terrasse généralement habitable. Puis durant le 19^{ème} siècle, le développement en hauteur émerge et des transformations en tissu urbain est augmentation.

1.4.2. La maison du M'zab :

La maison est articulée à l'espace public par une entrée en 'skiffa' qui est conçue pour préserver l'intimité du groupe des regards étrangers. Les maisons sont centrées sur elles mêmes, fermées sur l'extérieur, mais ouvertes vers le ciel par l'intermédiaire du patio pour des raisons symbolique et climatiques

La maison constitue l'espace sacré, intime réservé à la femme. Espace introverti, hiérarchisé, polyvalent, il obéit à des règles et des normes sociales, en tant qu'une petite Etat qui organise l'espace humain.

1.4.3. La maison kabyle :

Elle est partagée entre les individus et leurs bêtes, c'est juste qu'il y a une petite différence de niveau du sol. Il est construit par l'aide de la famille et des villageois par principe de solidarité, elle est composée d'une entrée principale puis un ensemble de chambre, cette dernière est composée de sol, des murs, akhoufè pour la réserve, taaricht pour dormir ou bien préserver des biens importants, aghadir. Pour construire on ne fait pas appel à un plan chacun construit selon de ce qu'il possède avec des matériaux qu'il a aussi contrairement à aujourd'hui.

Les murs ici jouent un rôle essentiel, premièrement se sont des murs porteurs, des murs qui ne permettent pas le bruit et enfin se sont des murs qui ne laissent pas la chaleur entrer.

Ce qui marque aussi en ce temps là c'est que la terre elle est préservée, pour cela ils construisent juste en quantité et en dimension réduite, s'il y a un besoin en logement il s'agit d'une extension adjacente, en ce qui concerne les passages entre les maisons sont étroitement exigües, il y a une échelle humaine et une échelle petite pour juste la circulation des bêtes et leurs.

La femme joue aussi un rôle important, c'est elle qui s'en charge de la décoration de la maison et de sa peinture de la maison avec des motifs traditionnels tels que celui des bijoux. Elle cherche toujours que les murs akoufè soient lisses, jolis et brillants afin qu'ils donnent un peu de lumière vu l'absence d'électricité, et enfin ceci à travers de simples produits qui ne coûtent rien.

Sous-section 2 : le système d'organisation des villages Kabyles.

L'organisation des villages Kabyle d'autrefois n'est pas le même que celui de nous moment, en matière de produit utilisé pour sa construction, des valeurs et d'appropriation de l'espace. La mobilité est encore un point marquant dans l'espace rural et particulièrement de l'organisation passée

2.1.La contribution de la proximité dans le développement durable des territoires :

Le terme de proximité est ambigu, c'est cette ambiguïté qui le rend intéressant car il concentre en un seul mot la multiplicité des échelles spatiales auxquelles les acteurs économiques et les individus situent leurs actions.

Selon Pecqueur, la proximité crée une relation de coopération et installe un climat de confiance. Elle va au-delà d'une relation individualiste, c'est une construction collective.

Afin de lever l'ambiguïté sur la notion de proximité, il faut citer ses formes, ce qui nous permet de nous intéresser à deux types de proximité, la proximité géographique et la proximité organisationnelle.

2.2.Types de proximité :

Une première distinction entre proximité géographique et proximité organisée nous semble particulièrement intéressante (TORRE ZUINDEAU, 2006), « la proximité géographique traduit la distance kilométrique entre deux entités (individus, organisation, villes), pondérée par le coût temporel et monétaire de son fondissement ». mais « elle procède en dernier ressort d'un jugement porté par les individus ou les groupes sur la nature de la distance géographique qui les sépare ». « la proximité géographique n'est pas d'essence géographique mais relationnelle et concerne la capacité qu'offre une organisation de faire interagir ses membres ». A partir de ce couple de proximités, on peut montrer comment les tensions et conflits provoqués par une proximité géographique peuvent être résorbés par les logiques de la proximité organisée.

Partie II : impacts des programmes de logement sur le développement territorial dans la wilaya de Tizi-Ouzou.

Il existe 3 niveaux de proximité :

2.2.1. La proximité géographique :

Ce type de proximité est essentiellement basée sur un voisinage dans l'espace physique, fait référence à l'ensemble des liens, des liens qui peuvent exister entre les agents économiques du fait de la distance qui les sépare sur l'espace géographique. La proximité géographique fait est associée à certaines nécessité dans la communication comme la face à face, elle est aussi associé à différentes formes d'externalités regroupées sous le vocable d'économies d'agglomération (localisation, urbanisation) c'est la concentration spatiale qui va créer un lien conscient ou subi entre les agents. La proximité géographique permet la mobilisation et l'activation des ressources productives.

2.2.2. La proximité organisationnelle :

Elle résulte de coordination au sein de l'activité de l'entreprise se définissant au niveau rationnel, cette proximité fait référence à une proximité dans la méthode qui fondent l'activité principale de l'agent économique considéré mais n'est pas forcément associée à la proximité géographique, elle est un facteur qui favorise les échanges d'information (technologique) mais aussi la mobilité des facteurs entre les agents concernés.

2.2.3. La proximité institutionnelle :

Elle rassemble les rapports internes et externes des entreprises qui sollicitent les niveaux organisationnels mais surtout le niveau identitaire définissant une structure et un territoire qu'elle revendique. La proximité institutionnelle se définit comme l'adhésion des agents à des systèmes de valeurs visant à faire aboutir un objectif commun, cette adhésion se traduisant par l'identification d'une structure commune de coordination.

La proximité géographique et la proximité organisationnelle dégagent des externalités pécuniaires et technologiques, la proximité géographique permet de réaliser des économies d'échelle et la proximité organisée permet de réaliser des externalités technologiques par le biais des savoirs faire et de l'expérience.

2.3. Le rôle de la proximité dans la coordination des acteurs territoriaux :

Cette structure de coordination peut avoir un aspect formel et informel, mais doit être reconnue par les interlocuteurs pour que l'échange au travers de celle-ci soit valide. La proximité institutionnelle se construit par la reconnaissance d'une liaison réciproque entre l'agent et le collectif, médiatisée par la structure collective. la notion de réseaux, parfois

Partie II : impacts des programmes de logement sur le développement territorial dans la wilaya de Tizi-Ouzou.

interpersonnels, fait référence à cette modalité d'interrelations entre les agents économiques. La proximité institutionnelle est étroitement mêlée avec la proximité géographique, lorsque des pratiques locales permettent la mise en commun de ressources pour créer un bien public spécifique.

La proximité géographique favoriserait l'établissement de liens entre les agents. Elle permettrait le développement de liens de type organisationnel. Le rôle de la proximité géographique dans la constitution des relations de face à face d'une part, et dans la diffusion de règles et de modèles d'actions communs d'autre part. En d'autres termes, la proximité géographique peut favoriser le renforcement des logiques d'appartenance et de similitude qui caractérisent la proximité organisée.

De ce fait, l'économie de proximités caractérise leurs modalités de coordination et de l'organisation sociale. Elle constitue une procédure d'activation des liens sociaux qui repose sur des logiques de proximité. Puis ces liens sociaux vont se transformer en développement durable¹.

2.4.Évolution des villages dans la wilaya de Tizi-Ouzou :

Les changements socio-économiques qu'à subit les villages kabyles, les progrès technologies et le développement économiques ont des effets sur le territoire. L'évolution des structures villageoises et l'adoption d'un nouvel type de construction qui a met en rupture les anciennes maisons de fait de changement de choix des individus et de la recherche de modernité au détriment des traditions, les pratiques sociales sont différentes tel que l'exploitation des terres, la pratique des métiers traditionnels.

Les valeurs et la culture et les institutions sont une des spécificités rurale et de la société villageoise en Kabylie, les liens sociaux sont marqués par la constitution des communautés, l'espace rural est le mieux placé pour engendré un capital social tiré d'un système villageois symbolique, l'éthique, l'honneur...etc².

¹ B.PEQUEUR, G.COLLETIS, « révélation des ressources spécifiques et coordination située », in revue économie et institution, 2005. <http://www.sndi.cerist.dz>.

² R.TOUBAL, M.DAHLIA, « la Kabylie : transformation du patrimoine architectural villageois », UMMTO, Algérie.

2.5.Organisation sociale et structure spatiale des communautés villageoises :

Le village issu des rapports de la vie sociale et de la vie familiale, c'est-à-dire de l'individu avec son entourage, ces savoirs faire, ces pratiques vont décliner l'organisation de leur espace.

2.5.1. Le village (thaddarth) :

Thaddarth qui fait allusion à une entité autonome de relations internes qui peuvent être différents des autres villages, elle signifie lieu de vie doté d'organisation socioéconomique et politique qui lui permet d'assurer leur propre mode de production. En tant que structure sociale, il est une entité autonome en marche par un réseau relationnel des rapports avec les autres structures. En tant que structure économique, il est caractérisé par une densité qui lui permet d'assurer son autonomie et sa durabilité, d'une économie rurale de d'autosubsistance, en tant que structure, il présenté dans la façon de l'occupation de sol, les villageois occupe principalement les crêtes, les versant de la montagne ou bien les plateaux élevés, l'organisation spatiale est structuré en quartiers ayant une dénomination et une limite géographique.

2.5.2. La logique d'appropriation de l'espace rural :

L'organisation de l'armature villageoise est marquée par la structure sociale hiérarchisée en unités familiales, fraction et clan.

Adrum : c'est la topographie qui structure l'espace du village en quartiers formant une petite ceinture à coté de la grande ceinture qui le village dans son ensemble¹.

Thaxxaroubth : est une décomposition d'adrum, c'est la grande maison abritant la famille complète ayant une cour (l'hara) en commun.

À titre de conclusion, la concentration d'activités économiques et des personnes produit des effets d'agglomération liés à des économies d'échelle dans le partage de certaines ressources. Il s'agit principalement d'externalités pécuniaires. Ces effets d'agglomération sont produits grâce a ce qu'on appel les économies d'urbanisation. Cependant ces avantages peuvent devenir un inconvénient dû au phénomène de congestion, à la modification des prix du foncier, du taux de change, des avantages fiscaux... etc.

¹ M.AHMED ZAID, Op.Cit.

Section 02 : état des lieux du logement dans la wilaya de Tizi Ouzou.

L'étude de la situation du logement de la wilaya de Tizi-Ouzou a été effectuée sur la base des données recueillies principalement au niveau de la direction du logement et des équipements publics.

Sous-section (1) : Évolution du parc logements de la wilaya de Tizi-Ouzou :

La wilaya de Tizi-Ouzou a connue une amélioration dans ce secteur ces dernières années par des grands programmes engagés par l'Etat, d'un important programme de réalisation de logements.

2.1.Etat des lieux des réalisations des logements ruraux dans la wilaya de Tizi Ouzou :

L'évolution des programmes de logements ruraux inscrits dans la wilaya de Tizi-Ouzou durant ces dernières années se présente comme suit :

Tableau 5 : la situation de l'habitat rural dans la wilaya de Tizi Ouzou :

Programmes	consistance	Logements achevés	Logements en cours	Logements non lancés
PEC 31.12. 2004	8 740	8 297	443	0
PQN 2005-2009	25 580	23 680	1 793	107
s/total PEC 31.12.2009	34 320	31 977	2 236	107
PQD 2010-2014	27 000	13 558	13 239	203
Cmpl2010-2014	5000	0	0	5 000
Total	66 320	45 535	15 475	5 310
réhabilitation	3 000	5	1 523	1 472
Total général	69 320	45 540	16 998	6 782

Source : DLEP.

On remarque que l'habitat rural dans la wilaya de Tizi-Ouzou occupe une place importante. A titre du plan quinquennal 2010/2014 la wilaya a bénéficié d'une complémentaire de 5 000 qui n'est pas encore lancées. Selon les pouvoirs publics est un des dispositifs qui ne présente pas de contraintes. Le rythme moyen de réalisation annuelle est de 2362 logements.

Partie II : impacts des programmes de logement sur le développement territorial dans la wilaya de Tizi-Ouzou.

En matière de livraison, 10 042 logements ont été livrés sur une prévision annuelle de 6 700 logements, soit un taux d'atteinte d'objectif de 150%. En matière de lancement, il y a 3 350 ont été lacés sur une prévision annuelle de 3 660 logements soit un taux d'atteinte d'objectif de 91,5 %.

Tableau 6 : évolution du parc logement de la wilaya de Tizi Ouzou :

Année	Existant 1999	Existant 2009	Existant 2013
Parc logements	228 831	276 452	301 372

Source : DLEP.

Selon le tableau suivant on constate une augmentation de logement, en termes de quantité le logement est passé de 228 831 en 1999 à 301 372 en 2013. Durant la période 1998-2008 le rythme moyen de réalisation des logements est de 4762,1 unités en moyenne par an, s'agissant d'une moyenne géométrique d'un taux de croissance de 1,9% durant cette période.

Durant la période 2013-2009, on remarque de l'augmentation du rythme moyen de réalisation des logements ce rythme est passé de 4762 durant la période précédente à 6230 unité durant cette période. Ce qui nous va donner un taux de croissance de 2,18% durant cette période.

Ces augmentations sont des résultats de la volonté des pouvoirs publics à améliorer la situation de logement du nord au sud du pays, en plus de l'embellie financière¹.

➤ **Les programmes inscrits dans la wilaya par zone :**

La situation de l'habitat urbain et l'habitat rural dans la wilaya se résume comme suit :

Tableau 7 : état des lieux des programmes par zone dans la wilaya de Tizi-Ouzou.

Programmes		Logements inscrits	Logements achevés	Logements en cours	Logements non lancés
Habitat	Nombre	20 675	11 096	10 532	2 937
Urbain	Part	38%	30%	60%	68%
Habitat	Nombre	34 270	25 984	6 956	1 380

¹ M.SAFAR ZITOUN, Opt.Cit.

Partie II : impacts des programmes de logement sur le développement territorial dans la wilaya de Tizi-Ouzou.

Rural	Part	62%	70%	40%	32%
TOTAL	Nombre	54 945	37 080	17 488	4 317

Source : DLEP.

Dans le cadre des programmes de logements ces dernières années. On peut dire que l'habitat rural prend une place importante de logement, celui-ci présente 62% logement inscrit. Si on essayait de comparer ces deux habitats, l'habitat urbain sur l'ensemble de logement achevés il y a que 30% qui sont achevés contre 70% de l'habitat rural et 61%, 68% de logements en cours et non lancés respectivement de logement urbain concernant l'habitat rural il existe 39% logements en cours et 32% logement non lancés.

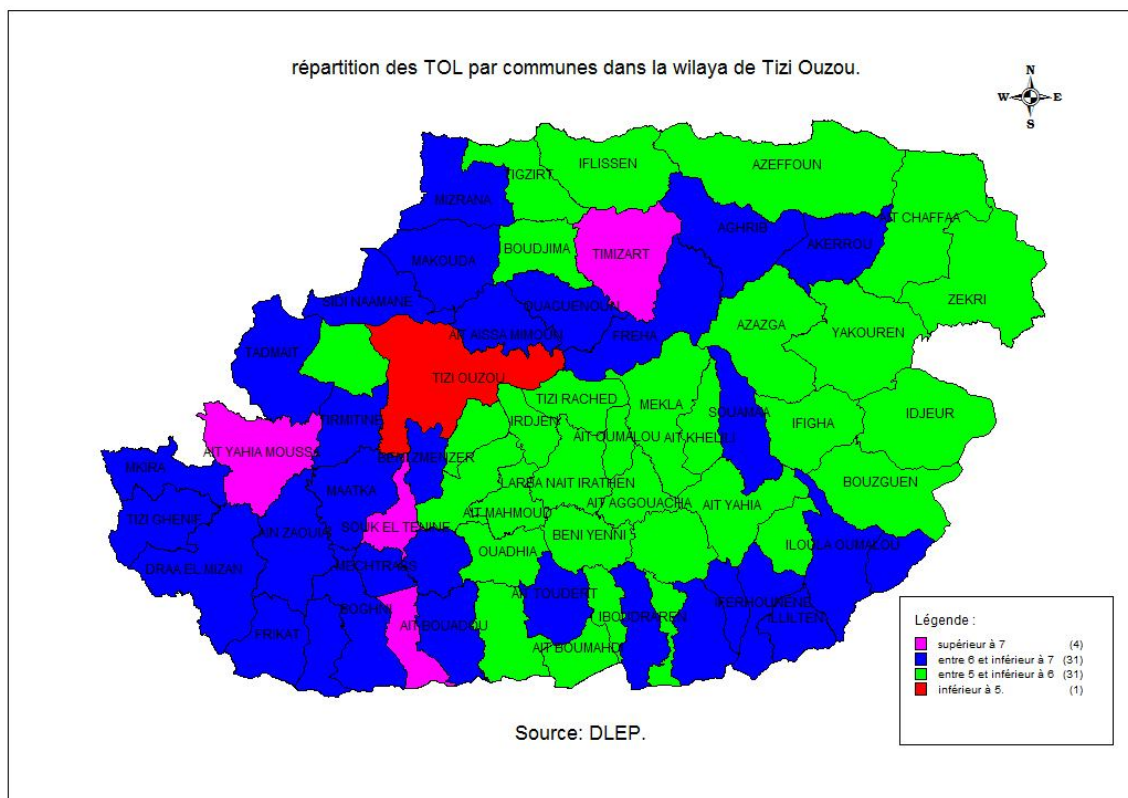
La wilaya de tizi ousou dans l'ensemble de parc de logements possédés, les différents dispositifs de tous types présente de 19,8% du total. Où l'habitat rural constitue une part de 70% (25984) du parc total, ceci dans le premier but de fixer la population dans leur milieu et inciter à retourner vers ces espaces en encourageant les habitants à construire leurs propres habitations par l'octroi d'une aide de l'Etat.

Partie II : impacts des programmes de logement sur le développement territorial dans la wilaya de Tizi-Ouzou.

grands efforts qui ont été consentis par l'Etat et les collectivités locales pour éponger le déficit en logements à travers le lancement de plusieurs programmes de construction.

Tandis que cet effort entrepris par les pouvoirs publics a aussi accentué les tendances de déséquilibre déjà observées dans la mesure où la répartition des programmes n'a pas pris en compte l'impact des centres urbains.

Carte 3 : Répartition des taux d'agglomérations par communes de Tizi Ouzou.



Selon ces taux, la commune de tizi ousou est classée la meilleure commune en terme des conditions de l'habitat, on moyenne moins de 5 personnes par logement, malgré le poids de la population résidente, ceci explique la multiplicité des formes d'aides et la quantité attribuer aussi, la répartition des politiques publiques est selon la hiérarchie administrative.

Ainsi, 31 communes qui ont un taux entre 5 et 6 personnes par logement, ces communes sont principalement les communes littorales sauf la commune de Mizrana, et quelques communes du sud et nord est de la wilaya.

Partie II : impacts des programmes de logement sur le développement territorial dans la wilaya de Tizi-Ouzou.

Il y a aussi 31 communes qui ont un taux d'occupation de logement entre 6 et 7 personnes par logements.

Et enfin 04 communes (Timizart, Ait Yahia Moussa, Souk El Tennine et Ait Bouadou) qui ont un taux supérieur à 7 personnes par logement.

Globalement et niveau national, la wilaya de tizi ousou présente des conditions favorable au logement moyenne puisque plus de la moitié de ses communes ont un taux inférieur à celui de l'échelle national.

Sous section (2) : urbanisme et politique d'aménagement :

2.1. Définition :

La définition consacrée de l'urbanisme est toutes actions volontaires recherchant un développement harmonieux, une utilisation rationnelle des richesses¹.

Il s'agit de la recherche d'un développement durable, équilibré dans la mesure où chaque territoire va avoir sa chance de développement.

2.2.La politique d'aménagement en Algérie :

Aménagé c'est organiser, c'une action réfléchie et volontaire dans le but de rechercher un développement harmonieux et cohérent².

Il intègre trois dimensions majeures, qui sont les trois piliers de développement durable : (économiques, sociales et environnementales).

Un aménagement des activités économiques : c'est un aménagement qui doit porter sur toutes les activités économiques les plus importantes.

Un aménagement social : l'aménagement doit viser à effacer les causes des disparités entre les régions, il s'agit de permettre pour chaque individu de trouver le cadre de vie auquel il peut prétendre du fait de ses aptitudes et de sa qualification.

Un aménagement physique : les deux premiers se matérialise par l'affectation des activités et des équipements dans le sol, l'aménagement de territoire c'est la réalisation des équipements porteurs d'avenir, des équipements structurant susceptibles de modifier le cour des choses afin que puissent se réalise les ambitions économique et sociales.

¹ D.PINSON, S.THOMANN, « la maison en ses territoires »,éd Haramattan, paris, 1998, p.13

² S.LARBAOUI. Op.Cit.

2.3.Les instruments d'urbanisme en Algérie :

Le premier est le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (P.D.A.U) et la seconde est le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S), l'objectif de ces instruments est de connaître le cadre juridique de la pratique urbanistique, les dossiers réglementaires et graphiques de ces instruments et les différents types de servitudes légales en urbanisme, d'identifier les atouts et les faiblesses des instruments d'urbanisme et de décrire les procédures juridiques d'adoption et d'approbation des instruments d'urbanisme en vigueur¹.

Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme est un guide de gestion et de prévision mise à la disposition aux élus locaux, il est aussi un programme d'équipements et d'infrastructures, ce plan indispensable dans toute commune concernée avant d'adopter une politique urbaine car c'est un outil de prévision à long terme des urbanisations futures, comme il fixe aussi les périmètres des plans d'occupation des sols.

L'objectif de ce plan est principalement de prévoir l'urbanisation future et de ses règles, La réalisation d'intérêt général par la programmation des équipements collectifs et des infrastructures et leur localisation, la mise en place d'une urbanisation protectrice et préventive des risques éventuels et l'utilisation rationnelle des espaces urbains et périurbains.

Les étapes de la prévision commencent par la détermination des entités urbaines ou secteurs selon le vocabulaire de la loi et prévoit leurs évolutions dans le temps ; fixe les emplacements des projets d'intérêt général et d'utilité publique ; détermine les limites des futurs P.O.S ; et fixe, pour chaque secteur, des dispositions réglementaires générales. Il existe des secteurs urbanisés, à urbaniser, d'urbanisation future et les zones d'activités particulières.

Pour élaborer le P.D.A.U conforme aux atouts d'un territoire, il est nécessaire de faire un diagnostic, une démarche d'analyse des renseignements sur le foncier, l'état des capacités du territoire. Puis un constat sur l'état actuel et les prévisions à la fois de l'économie et de l'environnement d'un territoire, et enfin de présenter les incidences de ce plan sur le territoire concerné.

¹ H.ABDARRAHIM, les projets d'urbanisme récents en Algérie. http://www.isocarp.net/data/case_studies/1064.pdf.

Partie II : impacts des programmes de logement sur le développement territorial dans la wilaya de Tizi-Ouzou.

Concernant le cadre réglementaire, ces instruments doivent être élaborés et mise en œuvre selon un processus progressif de trois étapes principale, une étape de préparation, d'adoption et d'approbation.

Le plan d'occupation des sols est un instrument juridique et réglementaire de gestion urbaine et communale, il est obligatoire pour chaque commune désirant une organisation urbaine. Il est constitué d'un ensemble de documents d'urbanisme à moyen terme, à côté du Schéma National d'Aménagement des Territoire, Schéma Régional d'Aménagement des Territoires et P.D.A.U. le P.O.S et même dans son élaboration, il dépend de ces documents d'urbanisme, d'ailleurs représente le dernier niveau de la planification urbaine. Ce plan est un cahier des charges et une référence du cadre réglementaire pour les pouvoirs publics.

Le P.O.S a pour objectif de déterminer les règles d'urbanisation et de les mettre en cohérence avec les objectifs et les orientations du P.D.A.U, il fixe les contraintes d'occupation des sols. C'est le document où vont se croiser les différents acteurs du territoire, ces acteurs jouent un rôle majeur dans l'urbanisation. Il définit ainsi les principaux droits et les différentes interdictions.

Le dossier de P.O.S se décompose d'une partie écrite et d'une partie graphique, dans ce document il représente les types d'occupation de sol, la densité de l'occupation et les servitudes légales.

Dans la pratiques on voit qu'il n ya pas vraiment l'essor de ces plans, il concerne généralement l'aménagement des trottoirs, et il est tenu de suivre le haut la base le schéma national d'aménagement des territoires, en plus de la lenteur d'approbation de PDAU.

Les plans d'urbanisme concernent l'échelle de la ville, de la ville ou de l'agglomération. Dans l'environnement juridique algérien d'aujourd'hui, il existe deux plans qui sont le plan d'occupation de sols (P.O.S) et le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (P.D.A.U), tels que définis par la loi n°91-29-177 et n°91-29-178, du 28 mai 1991.

✓ **Objectifs :**

- Connaître l'environnement juridique de la pratique urbanistique en Algérie ;
- S'initier aux méthodologies d'élaboration des instruments d'urbanisme en Algérie ;
- Identifier les objectifs de chacun de ces instruments, selon son échelle et son objet ;
- Entrevoir le décalage existant entre les objectifs théoriques de ces instruments et la réalité de la pratique urbanistique et de l'espace urbain ;
- Identifier les atouts et les faiblesses des instruments d'urbanisme en Algérie ;
- Connaître les dossiers réglementaires et graphiques de ces instruments ;
- Connaître les différents types de servitudes légales en urbanisme ;
- Décrire les procédures juridiques d'adoption et d'approbation des instruments d'urbanisme en vigueur.

✓ **Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme :**

A. Définition :

Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme est un plan directeur au sens classique du terme. Il est à la fois : un guide de gestion et de prévision, pour les décideurs locaux (commune), un programme d'équipements et d'infrastructures, pour la ville ou l'agglomération, et un zonage du territoire communal.

Le P.D.A.U concerne l'échelle de la ville ou de l'agglomération, autrement dit l'échelle de la commune ou d'un groupement de communes ayant de fortes solidarités socio-économiques, morphologiques ou infrastructurelles, il est alors dit intercommunal.

Le P.D.A.U est obligatoire pour toutes les communes désirant avoir une politique urbaine ambitieuse, car en son absence, la marge de manœuvre de la collectivité se réduit à la gestion de l'urbanisation sur la base de règles générales très sommaires.

Le P.D.A.U est instrument de planification à long terme, dans la mesure où il prévoit des urbanisations futures (15-20).

Le P.D.A.U fixe les références des différentes P.O.S de la commune ou des communes concernées, c'est-à-dire les périmètres des P.O.S à réaliser.

B. Objectifs :

Les principaux objectifs du P.D.A.U sont :

- La rationalisation de l'utilisation des espaces urbains et périurbains.
- La mise en place d'une urbanisation protectrice et préventive, protectrice des périmètres sensibles, des sites (naturels ou culturels) et des paysages, et prévention

Partie II : impacts des programmes de logement sur le développement territorial dans la wilaya de Tizi-Ouzou.

des risques naturels pour les établissements humains (inondations, glissements de terrain...).

- La réalisation d'intérêt général par la programmation des équipements collectifs et des infrastructures et l'identification des terrains nécessaires à leur localisation.
- La prévision de l'urbanisation future et de ses règles qui est l'objectif principal de tout plan directeur.

C. Mécanismes de prévision :

L'objectif principal du P.D.A.U est de prévoir l'urbanisation future et ses règles. Ainsi, il détermine des entités urbaines ou secteurs selon le vocabulaire de la loi et prévoit leur évolution dans le temps ; fixe les emplacements des projets d'intérêt général et d'utilité publique ; détermine les limites des futurs P.O.S ; et fixe, pour chaque secteur, des dispositions réglementaires générales. Les différents types de secteurs sont :

*** Les secteurs urbanisés U :**

Ce sont des secteurs déjà urbanisés à la date d'établissement du plan, leurs tissus urbains présentent une densité des constructions relativement élevée et une concentration d'activités de longue date.

*** Les secteurs à urbaniser AU :**

Il s'agit des secteurs appelés à connaître une forte urbanisation dans des délais, plus ou moins longs, mais ne dépassant pas les dix ans

***Les secteurs d'urbanisation future UF :**

Ce sont des secteurs appelés à connaître une urbanisation à long terme, la problématique du P.D.A.U est dans ce cas, de préserver les potentialités du développement futur de la ville ou de l'agglomération. Par ailleurs, il peut exister des zones spéciales autonomes incluses dans les divers secteurs d'urbanisation.

***Les zones d'activités particulières :**

Zones d'activité industrielle (Z.I) ; zones d'activité commerciale (Z.A.C) ; zones d'expansion touristique (Z.E.T) ; et il y a quelques années les zones d'habitat urbain nouvelles (Z.H.U.N), pour ce qui est des anciens P.U.D.

- Les périmètres réservés à un usage spécifique, tels que les décharges publiques, les cimetières, les fourrières...

La détermination des limites des futurs P.O.S. : par ailleurs, le P.D.A.U opère une autre division du territoire communal qui concerne les périmètres termes de référence des P.O.S. Chaque secteur d'urbanisation est généralement subdivisé en zones homogènes, dont les

Partie II : impacts des programmes de logement sur le développement territorial dans la wilaya de Tizi-Ouzou.

règlements spécifiques sont établis dans des cadres des P.O.S. les secteurs urbanisés U, en zones U1, U2, ... ; les secteurs à urbaniser UA, en zones UA1, UA2, ... ; les secteurs d'urbanisation future UF, en zones UF1, UF2, ... ; les secteurs non urbanisables NU, en zones NU1, NU2, ...

2.4. Le phénomène d'urbanisation villageois :

L'élaboration du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme, nous ouvre la voie sur le souci de l'avenir des noyaux villageois en matière d'urbanisme.

Dans ce contexte, l'Etat joue un rôle important par les services qu'il fournit, la technologie, l'amélioration des services publics et l'extension des zones urbaines. Ainsi que le changement de vie. Le dispositif de l'habitat rural lui-même est une piste de ce phénomène.

2.5. Le développement territorial : analyse théorique :

Le développement territorial de son côté, vise à mettre en œuvre un ensemble de stratégie bien réfléchi sur un territoire donné, commençant par un diagnostic territorial puis vers une approche stratégique dans le but de construire un futur meilleur basant sur les ressources territoriales.

Il est l'un des piliers de développement territorial, le développement rural. Le développement territorial est basé sur un diagnostic et une approche prospective, qui nécessite l'implication de tous les acteurs et secteurs

Pour conclure, Le phénomène d'urbanisation dans la wilaya de Tizi-Ouzou s'accroît de plus en plus mais de façon non maîtrisée. L'urbanisation a tendance à toucher même l'espace rural par les programmes économiques. L'adoption de nouveaux instruments d'urbanisme qui ont pour objectif de fédérer les interventions des acteurs territoriaux dans un cadre espace bien déterminé, ils déterminent l'usage des sols, l'organisation du cadre bâti et les droits de construire, ils rencontrent des contraintes en matière de mobilisation de foncier dans son aménagement.

3.1 Programmes de logements implantés dans la wilaya de Tizi-Ouzou durant la dernière décennie :

✓ Programmes logements L-P-L 13 200 logts (source PIWI)

Quinquennat 2010-2014

Implantés au niveau des nouveaux pôles urbains :

Tableau 8 : programmes de logements LPL implantés depuis 2010

PROGRAMME	Consistance	Achevés	En cours de réalisation	En cours d'étude	En voie de lancement
PEC 31-12-2013	5202	4888	314	0	0
PQN 2005/2009	2500	1766	734	0	0
RPHP	4400	1451	1898	277	774
LPL 2010-2014	15500	28	10896	2360	2216
TOTAL	27602	8133	13842	2637	2990

Source la PIWI de tizi-ouzou

Tableau 9 : entreprises participant à la réalisation des programmes LPL

Programme	localisation	site	entreprise
3500 logts	Tizi-Ouzou	Pole d'excellence	ESCEC/CHINE
2000 logts	Tizi-Ouzou	Pole d'excellence	ENTREPRISE CHINOISE ZIEC
1500 logts	Tizi-Ouzou	Oued Falli	ESCEC/CHINE
1000 logts	D-E-Mizan	Pos 13	COSIDER
1000 logts	Azazga	Imlel	COSIDER
1000 logts	DBK	Pos 19	COSIDER
1000 logts	Ouaguenoun	Tamda	COSIDER
1200 logts	Abi Youcef	Tizi-l'djema	COSIDER
500 logts	Azazga	imlel	EN COURS D'ARCHITECTURE
500 logts	Ouaguenoun	Tamda	Proposé à OUADHIAS et

Partie II : impacts des programmes de logement sur le développement territorial dans la wilaya de Tizi-Ouzou.

			BOUGHNI
--	--	--	---------

Source la PIWI de tizi-ouzou

Sur l'ensemble de ces sites, la prise de possession de ces terrains est effective sans perturbations, le programme affecté est en cours de réalisation.

Parallèlement à cette dynamique de lancement massif de ces programmes, les études techniques et d'urbanisme des nouveaux pôles urbains sont finalisés, les travaux de terrassement et d'ouverture des voies sont en cours.

✓ **La livraison :**

En matière de livraison, 1120 logements ont été livrés sur une prévision annuelle de 1582 logements, soit un taux d'atteinte d'objectif de 71 %.

✓ **Le lancement :** 674 logements ont été lancés sur une prévision annuelle de 4291 logements, soit un taux d'atteinte d'objectif de 16 %.

Les déficits en matière de lancement et de livraison, sont essentiellement dû au retard dans la prise de possession des terrains d'assiette suite aux oppositions des riverains, ayant conduit à des délocalisations.

✓ **Prévisions de lancements et de livraisons de logement LPL POUR 2014 :** a ce titre, il est prévu durant l'année 2014, la livraison de 6 199 logements LPL, sur un programme en cours de réalisation au 31/12/2013 de 13848 logements, et le lancement de 5 627 logements, sur un programme non lancé sur le terrain au 31/12/2013, de 5 627 logements.

✓ **logement social et participatif et promotionnel aidé :**

Tableau 10 : Situation des programmes LSP-LPA :

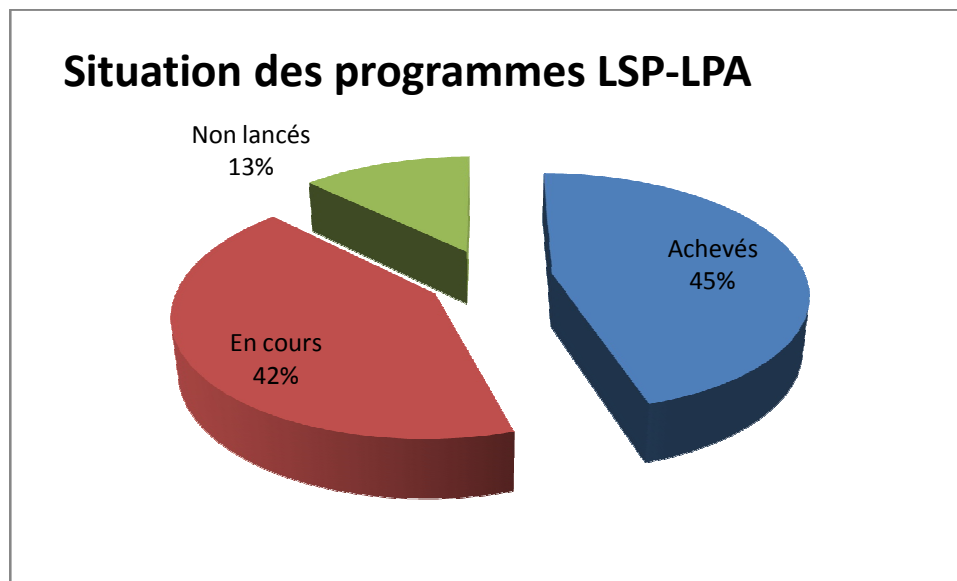
Programme	Consistance	Achevés	En cours	Non lancés
PEC 1169	1169	1137	32	0
PEC 2145	2145	982	1163	0
PQN 2005-2009	3500	2275	1225	0
P COML	637	104	361	172

Partie II : impacts des programmes de logement sur le développement territorial dans la wilaya de Tizi-Ouzou.

LSP 31/12/2009	7451	4498	2781	172
LPA PQ 2010- 2014	2609	59	1442	1108
total	10060	4557	4223	1280

Source la PIWI de tizi-ouzou

Graphe 5 : situation des programmes LSP-LPA



Source réalisé par nous-mêmes selon les données de la PIWI

Tableau 11 : Etat logements promotionnels aidés (LPA) Tranches 2010/2014

INTITULE DU PROJET	LOCALISATION	BET retenus
140 LPA	TAMDA	LALAOUI FARID
85 LPA	TIGZIRT	BOUZELLA SALAH
105 LPA	TIGZIRT	ABERRANE KARIM
116 LPA	DRAA EL MIZAN	HACHEMI YOUCEF

Partie II : impacts des programmes de logement sur le développement territorial dans la wilaya de Tizi-Ouzou.

24 LPA	MEKLA	BET RACHID FERHAT
114 LPA	DRAABEN KHEDA	ARCHIBAT HACID
14 LPA	AZEFFOUN	SCP ADS PROGRESS
100 LPA	AZAGA	BET SOUCI LOUNES
20 LPA	TIZI GHENIF	
72 LPA	AZEFOUN	
ToTAL programme LPA transformés en LSP 393		
ToTAL programme LPA annulés 397		

Source la PIWI de tizi-ouzou

• **En matière de livraison et de lancement LSP-LPA :**

- a) En matière de livraison : 549 logements ont été livrés sur une prévision annuelle de 918 logements, soit un taux d'atteinte d'objectif de 59,8 %.
- b) En matière de lancement : 234 logements ont été lancés sur une prévision annuelle de 1333 logements, soit un taux d'atteinte d'objectifs de 17.6%.

Les difficultés enregistrées sur ces programmes, sont dues essentiellement :

- ✓ Aux programmes dont les prix de cession des logements sont plafonnés à deux (2) millions de dinars, lesquels sont confrontés à des difficultés financières, (conflits promoteurs-acquéreurs).
- ✓ A la solvabilité financière de certains acquéreurs, et au retard dans le traitement et la liquidation des crédits bancaires.
- ✓ Au retard dans les travaux de viabilisations des programmes achevés ou en voie d'achèvement, lié à l'intervention des différents partenaires (SONELGAZ, ADE, APC, et DUAC) en fonction du financement et de l'aboutissement des procédures administratives.

Partie II : impacts des programmes de logement sur le développement territorial dans la wilaya de Tizi-Ouzou.

- ✓ Aux oppositions sur les assiettes foncières, affaires portées devant les tribunaux.
- ✓ Au manque de professionnalisme de certains promoteurs, avec des pratiques qui ont conduit à plusieurs contentieux promoteurs-acquéreurs.

✓ A titre d'exemple :

Tableau 12 : Situation logements LSP

Communes	Nombre de logements	Promoteur	situation
	421		logements à l'arrêt
Aghribs	45	Agence foncière de Wilaya	défaillance entreprise
Fréha	40	EURL-ERBAS	
Iloula	18	Promobatoit	Annulation de l'acte
Larbaa-Nath-Irathen	10	agence foncière de Wilaya	affaire en justice
Oumalou	32	Promobatoit	Annulation de l'acte
Souk-El-Tenine	46	Agence foncière de Wilaya	
Tadmait	11	Agence foncière de Wilaya	défaillance entreprise
	12	Chaouche	affaire en justice
	48	Habet	affaire en justice
Timizart	42	Hasnaoui	affaire en justice
Tizi-Ouzou	54	SULMOUN	défaillance entreprise
	83	OUAZAK	affaire en justice

Partie II : impacts des programmes de logement sur le développement territorial dans la wilaya de Tizi-Ouzou.

	20	Promobatoit	
--	----	-------------	--

Source la PIWI de tizi-ouzou

Tableau 13 : Nouveaux programmes LPP (AADL)

Communes	Nombre de logements	Site	Observation
Tizi-Ouzou	1000	Oued-falli	Prise de possession après indemnisation
	1000	Pole d'excellence	Prise de possession après indemnisation
	1000	Pole d'excellence ZUFNORD-OUEST	Prise de possession après indemnisation
IRDJEN	1000	ALMA	Titre Minier (Briqueterie)
AZAZGA	500	IMLEL	Prise de possession après indemnisation
AGHRIBS	500		Attente de possession
Draa-El-Mizan	500		
Fréha	300	ADJERAR	
Ouaguenoun	200	Tamda	Attente de possession
Total	6000		

Source la PIWI de tizi-ouzou

✓ **les logements ruraux :**

- situation des programmes de l'habitat rural :

Ce programme compte 66 320 aides publiques destinés à l'habitat rural à travers la wilaya, dont 32 000 aides au titre du programme quinquennal 2010-2014

Tableau 14 : Programme Habitat Rural au 31/08/2013

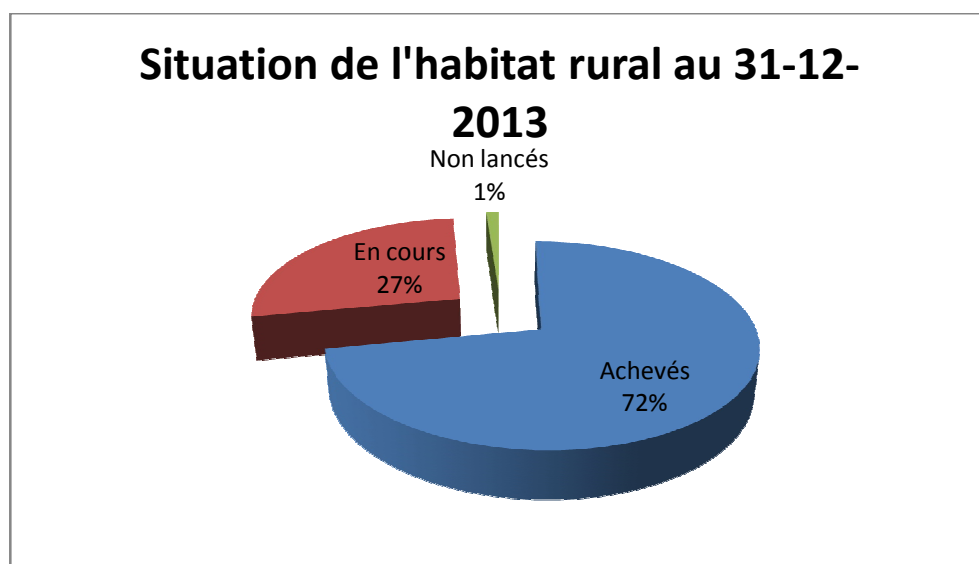
programme	Consistance	Achevés	En cours	Non lancés
PEC 31-12-2004	8740	8297	443	0
PQN 2005-2009	25580	23680	1793	107
TOTAL PEC 31-	34320	31977	2236	107

Partie II : impacts des programmes de logement sur le développement territorial dans la wilaya de Tizi-Ouzou.

12-2009				
PQD 2010-2014	27000	13558	13239	203
COMPL 2010-2014	5000	0	0	5000
TOTAL	66320	45535	15475	5310
Réhabilitation	3000	5	1523	1472
Total général	69320	45540	16998	682

Source la PIWI de tizi-ouzou

Graphe 6 : situation de l'habitat rural au 31-12-2013



Source : réalisé par nous-mêmes selon les données de la DLEP

Il ya lieu d'indiquer que 5000 aides viennent d'être allouées dans le cadre du programme complémentaire notifié en juillet 2013, mis en œuvre selon le nouveau dispositif

Partie II : impacts des programmes de logement sur le développement territorial dans la wilaya de Tizi-Ouzou.

instauré par l'arrêt ministériel du 19 juin 2013, où il a été enregistré, à ce jour , 707 aides validées et transmises à la CNL pour établissement des décisions d'éligibilité.

Par ailleurs, s'agissant de la mise en place du nouveau dispositif conformément à l'arrêté sus cité ainsi que les facilités introduites pour la libération des tranches complémentaires, deux journées d'information ont été organisées au profit des différents intervenants du processus d'aides : subventionnaires, chef de section d'habitat, ainsi que les chargés du dossier habitat au niveau de Daïras et communes, en présence des autorités locales et de wilaya.

3.2. Livraison et lancement des programmes de logements dans la wilaya de Tizi-ouzou :

- a) **En matière de livraison** : 10 042 logements ont été livrés sur une prévision annuelle de 6700 logements, soit un taux d'atteinte d'objectifs de **150 %**.
- b) **en matière de lancement** : 3350 logements ont été lancés sur une prévision annuelle de 3660 logements, soit un taux d'atteinte d'objectifs de **91.5%**

3.2.1. Prévision de livraisons et de lancements des programmes de l'habitat rural de l'année 2014 :

Il est prévu pour l'année 2014, la livraison de 15 475 logements ruraux, représentant la totalité du programme en cours de réalisation au 31-12-2013, et le lancement de 5 130 logements, représentant la totalité du programme non lancé sur le terrain au 31-12-2013.

Tableau 15 : prévision de lancement et de livraison des programmes de l'année 2014

Programmes	Prévisions de livraison de l'année 2014	Prévisions de lancement de l'année 2014
PEC AU 31-12-2004	443	0
PQN 2005/2009	1793	107
PQN 2010-2014	13239	5203
TOTAL	15 475 (Sur un PEC fin 2013 de 15 475)	5310 (sur un prog non lancé de 5310)

Source la DLEP de tizi-ouzou

3.3. Rapport d'activités de la Wilaya de Tizi-Ouzou, année 2013

3.3.1. Logements et équipements publics :

Nous avons récolté quelques données statistiques :

Tableau 16 : l'évolution du parc logement depuis 1999 dans la wilaya de Tizi-ouzou

	unité	Existant 1999	Existant 2009	Existant 2012	Existant 2013	Existant 2014
Parc logement	logts	228 831	276 452	294343	301372	325824
Dont précaire	logts	5413	3612	3612	3612	
Logements sociaux locatifs	logts	5168	11069	12577	13534	6199
Logements sociaux participatifs	logts	1170	6291	7843	8209	1856
logements ruraux	logts	5640	26910	40100	47820	15475
logements location-vente	logts	0	789	1500	1500	360
logement promotionnels	logts	6404	8163	8999	8999	480
logements de fonction	logts	707	1059	1153	1162	100

Source la DLEP de tizi-ouzou

Le volume et la complexité des opérations gérées par la direction du logement et des équipements publics, en qualité de maitre d'ouvrage délégué à l'indicatif de la wilaya, pour divers secteurs ainsi que pour les 67 communes de la wilaya a fait que cette dernière a rencontré énormément de problèmes qui peuvent être résumés dans les points suivants :

- ✓ Problèmes des anfractuosités des appels d'offres, absence de soumissionnaires ou dépassement d'AP.
- ✓ Dysfonctionnement sur les marchés des prix des principaux matériaux de construction (ciment, aciers et agrégats) ;

Partie II : impacts des programmes de logement sur le développement territorial dans la wilaya de Tizi-Ouzou.

- ✓ Difficultés d'accès à certains sites (problèmes de topographies et relief, oppositions de citoyens) ;
- ✓ intempéries et aléas naturels ;
- ✓ manque d'entreprises de réalisations et de main d'œuvre qualifiées ;
- ✓ -insuffisance d'encadrement technique qualifié pour les postes spécifiques ;
- ✓ Exigüité avérée des locaux abritant la direction pour l'accomplissement de manière efficace des tâches importantes confiées, à savoir le manque d'un siège de la direction et de subdivisions ; ainsi qu'un manque accru en matière de moyens de fonctionnement ;
- ✓ Manque des moyens de locomotions, et vétusté du parc roulant ;
- ✓ La dotation en crédits de fonctionnement ouvert au titre de chaque exercice ne reflète nullement les besoins exprimés, comparé au plan de charge.

Toutefois, la concrétisation des projets génère des impacts directs sur l'élévation du niveau de la qualité de vie des citoyens, se traduisant par :

- ✓ La réalisation de milliers de places pédagogiques et d'hébergement à travers la wilaya au profit des différents paliers de l'éducation, de la formation et de l'enseignement supérieur.
- ✓ la création de milliers de postes d'emploi tant durant la réalisation des projets qu'à la mise en service des équipements par les différents utilisateurs qui recrutent et emploient du personnel de façon permanente.
- ✓ l'amélioration du cadre de vie des citoyens par la mise en service d'équipements modernes conçus selon les normes et répondant à leurs aspirations.
- ✓ Les projets réalisés au titre des deux derniers plans quinquennaux ont permis d'améliorer, substantiellement, les conditions de scolarité des élèves.

3.3.2. Qualification et classification des entreprises :

Durant l'année 2013, 490 demandes de certificat de qualification et de classification des entreprises du secteur du bâtiment et des autres secteurs pour les activités secondaires ont fait l'objet d'un traitement par la commission de wilaya, ce qui représente une augmentation quantitative et qualitative sensible en la matière comparativement à l'année 2012. Sachant que le nombre de certificats établis est de 1175 certificats.

Partie II : impacts des programmes de logement sur le développement territorial dans la wilaya de Tizi-Ouzou.

En outre, une situation annuelle de l'emploi généré par l'attribution des marchés et des conventions aux partenaires sociaux contractés durant l'année 2013 est transmise au ministère de l'habitat et de l'urbanisme, d'une part, et d'autre part, une convention avec la direction de la formation professionnelle a été signée à l'effet de préparer un manuel des besoins en main d'œuvre qualifiée du secteur du bâtiment.

Par ailleurs, une autre convention a été signée avec l'université de Tizi-Ouzou à l'effet de prendre en charge des étudiants pour un cycle de stage auprès des différentes structures de la Direction, afin de mettre ces derniers en contact réel du monde professionnel du secteur.

✓ **Le volet logement :**

La consistance du programme alloué à la wilaya de Tizi-Ouzou est de 121 312 logements, tous types de logements confondus.

Le programme quinquennal 2010-2014 compte un quota de 30 000 ; ce qui a permis d'atteindre un total de 69 320 aides mises à la disposition des postulants, soit 57 % du programme de la wilaya :

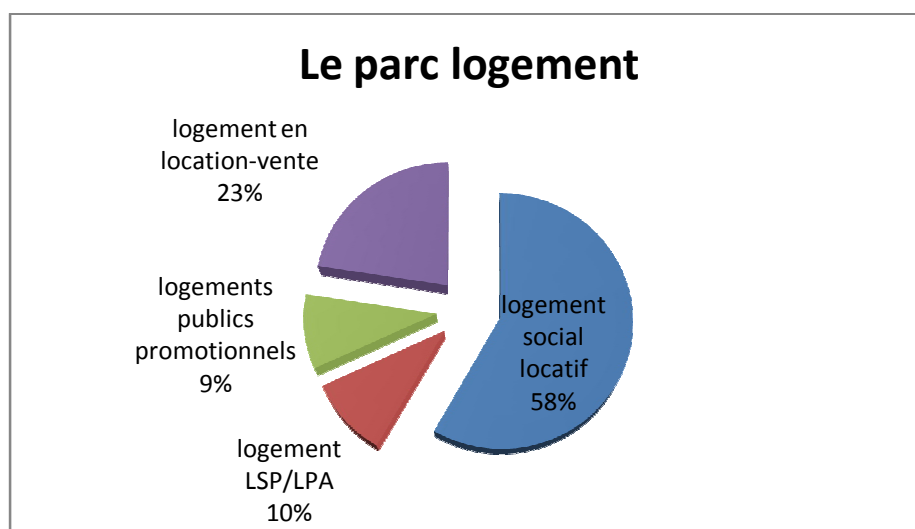
Tableau 17 : la part de logement selon le type de dispositif

Type de logement	Nombre de logements	la part en %
logement social locatif	15 500	58,25
logement LSP/LPA	2609	9,8
logements publics promotionnels	2500	9,39
logement en location-vente	6000	22,54
total	26 609	100

Source la DLEP de tizi-ouzou

Graphe 7 : la part de logement selon le type de dispositif

Partie II : impacts des programmes de logement sur le développement territorial dans la wilaya de Tizi-Ouzou.



Source réalisé par nous-mêmes selon les données de la DLEP de tizi-ouzou

De plus, la visite de Monsieur le ministre et l'importante délégation qui l'a accompagné en date du 17 juillet 2013, a été suivie de plusieurs décisions d'un grand apport pour la wilaya et le secteur, particulièrement, l'octroi d'une dotation financière de 10 milliards de dinars réservés à l'acquisition et à l'indemnisation des terrains d'assiettes destinées aux programmes de logement et d'équipements, ainsi qu'un quota complémentaires de 5000 aides publiques à l'habitat rural. A cela, s'ajoute une enveloppe financière de deux milliards cinq cent (2.5mds) réservée à la viabilisation des nouveaux pôles urbains.

Tableau 18 : Consommations financières enregistrées par la CNL

Programmes	Paiement 2013 (Cumulés 31-12-2013)
Habitat rural	7 444 120 000 ,00
LSP	342 882 500,00
LPL	4 597 132 322,63
LOCATION-VENTE	29 648 523,09
Intempéries	452 900 000,00
Total	12 866 683 345,72

Source la DLEP de tizi-ouzou

Partie II : impacts des programmes de logement sur le développement territorial dans la wilaya de Tizi-Ouzou.

Soit une consommation mensuelle moyenne de 1 072 223 612.14 DA, tout segment confondu, donc plus d'un milliard de DA par mois.

✓ **Le foncier mobilisé :**

Tableau 19 : le foncier mobilisé pour le programme (location vente)

Commune	nombre de logements	SITE	POS	Surface en HA	NATURE JURIDIQUE
Tizi-ouzou	1000	oued-falli	PU34 ET PU35	3,89	DOMAINE PRIVE DE L ETAT
	1000	pôle d'excellence	ZUF NORD OUEST	8,21	DOMAINE PRIVE DE L ETAT
	1000	pôle d'excellence	ZUF NORD OUEST	15,5	TERRAIN EXPROPRIE
IRDJEN	1000	ALMA	PU02	25	DOMAINE PRIVE DE L ETAT
AZAGA	500	IMLEL	POLE URBAIN IMLEL	2,2	DOMAINE PRIVE DE L ETAT
AGHRIBS	500	ACL	POS N°4	5	DOMAINE PRIVE DE L ETAT
DRAA EL MIZAN	500	ACL	POS N°13	2,71	DOMAINE PRIVE DE L ETAT
FREHA	300	ADJARRAR	POS ADJRRAR 02	5	COMMUNAL
OUAGUENOUN	200	TAMDA	POS TAMDA	1,07	COMMUNAL

Partie II : impacts des programmes de logement sur le développement territorial dans la wilaya de Tizi-Ouzou.

TERRAIN GENERAL	6000			68,58	

Source la DLEP de tizi-ouzou

On constate une exploitation de terrain de 68 HA, la plupart concernant des agglomérations chef lieu et des agglomérations secondaires à proximité du centre de la wilaya.

Tableau 20 : Nature juridique des programmes de logements par commune

Commune	nombre de logements	SITE	POS	Surface en HA	NATURE JURIDIQUE
Tizi-ouzou	1000	pôle d'excellence	pôle d'excellence	5,54	DOMAINE PRIVE DE L ETAT
AZAGA	500	IMLEL	POLE URBAIN IMLEL	3,38	DOMAINE PRIVE DE L ETAT
	250	TIZI BOUCHENE	POS B 06	6	DOMAINE PRIVE DE L ETAT
OUAGUENOUN	396	TAMDA	EXTENSION OUEST	1,9	DOMAINE PRIVE DE L ETAT
DRAA EL MIZAN	204	ACL	POS N°08	1,9	DOMAINE PRIVE DE L ETAT

Partie II : impacts des programmes de logement sur le développement territorial dans la wilaya de Tizi-Ouzou.

TIGZIRT	150	ACL	POS ZHUN ZONE OUEST	0,75	COMMUNAL
TERRAIN GENERAL	2500			21,47	

Source la DLEP de tizi-ouzou

- **Volet équipement public :**

Les équipements publics se résument comme suit :

- ✓ Enseignement supérieur y compris la réhabilitation et aménagement des différents sites universitaires ;
- ✓ Infrastructures administratives (tribunaux, établissements pénitentiaires, sièges de directions, etc.) ;
- ✓ Les locaux à usage professionnels (en moyenne 100 locaux par commune) ;
- ✓ Education (enseignement moyen et secondaire y compris les réhabilitations ; le primaire étant confié aux communes) dont la situation est ressortie dans la partie qui concerne le secteur de l'éducation.

La consistance des principaux projets du secteur des équipements publics est de 283 opérations et une AP globale de 70 776 507 000.00 DA est définie comme suit :

- **Enseignement supérieur :**

- ✓ 1700 places pédagogiques dont 10 000 du plan quinquennal 2010/2014 ;
- ✓ 24500 places d'hébergements dont 5000 du plan quinquennal 2010-2014 ;
- ✓ 01 bibliothèque centrale ;
- ✓ 1 restaurant central 800 places ;
- ✓ 01 ferme expérimentale et animalerie ;
- ✓ 01 hall de travaux pratiques ;
- ✓ Siège de rectorat ;
- ✓ 01 administration ;
- ✓ 220 logements incessibles au profit du secteur de l'enseignement supérieur ;
- ✓ 02 sièges de direction des œuvres universitaires ;

Partie II : impacts des programmes de logement sur le développement territorial dans la wilaya de Tizi-Ouzou.

- ✓ Réhabilitation et aménagement des différents sites universitaires.

- **Infrastructures administratives :**

- ✓ 02 établissements pénitentiaires (DRAA EL MIZAN ET AZAZGA) ;
- ✓ 02 tribunaux (02 à Tizi-Ouzou) ;
- ✓ 02 résidences au tribunal (AZAZGA) ;
- ✓ 05 sièges de la SLEP ;
- ✓ 03 sièges de direction (DOU, DLEP et DPSB).

- **Locaux à usage professionnel :**

- ✓ 6700 locaux repartis à travers la wilaya.

Les locaux livrés en 2013 sont de l'ordre de 316 :

- ✓ 33 locaux DRAA BEN KHEDDA ;
- ✓ 100 locaux MECHTRAS ;
- ✓ 38 locaux BENI YENI ;
- ✓ 50 locaux TIGHZIRT ;
- ✓ 45 locaux MAATKAS ;
- ✓ 30 locaux TIZI-GHENIFF ;
- ✓ -20 locaux AZAZGA.

➤ **Prévisions de lancement pour 2014 :**

- ✓ 36 locaux AZAZGA ;
- ✓ 136 locaux DRAA EL MIZAN ;
- ✓ 16 locaux ILLILTEN ;
- ✓ 120 locaux OUADHIAS ;
- ✓ 30 locaux TIZI-RACHED.

➤ **Les activités initiées au sein de ces locaux :**

- Audiences accordées aux citoyens et comités de village
 - ✓ -le directeur : 600 audiences ;
 - ✓ -Service de l'administration et des moyens : 1300 ;
 - ✓ Services équipements publics : 900 ;

Partie II : impacts des programmes de logement sur le développement territorial dans la wilaya de Tizi-Ouzou.

- ✓ Services logement : 2000.
- Sorties effectuées sur site :
 - ✓ -Le directeur : 100 sorties;
 - ✓ -Service de l'administration et des moyens : 38 ;
 - ✓ Services équipements publics : 200 ;
 - Services logement : 60.
- Participations aux journées d'études et séminaires organisés par le secteur : 13.
- Visites officielles de délégations : celle du Premier Ministre et de Mr le Ministre DE l'habitat, et celles de délégation ministérielle de l'habitat rural et des inspections générales des finances.

Et il ya lieu de signaler que la direction du logement et des équipements publics a participé d'une manière efficace dans l'opération de nettoyage de la ville et ce pou une amélioration du cadre de vie des citoyens en mettant des moyens conjugués d'entreprises partenaires, durant toute l'année 2013.

3.4. Urbanisme, architecture et construction :

Impact sur le secteur et les populations : les travaux de viabilisations entrepris par la Direction de l'urbanisme, de l'architecture et de la construction de la wilaya de Tizi-Ouzou, ont permis de parer, non seulement au déficit accusé par la wilaya en matière de viabilité, et au carences enregistrées dans ce domaine mais aussi de soulager les citoyens et la population en leur fournissant des solutions et des réponses à des attentes considérées comme besoins élémentaires tels que l'adduction en eau potable ou encore l'assainissement des eaux usés et pluviales.

- **Les insuffisances relevées et difficultés rencontrées dans la mise en œuvre des programmes :**
 - ✓ Le relief montagneux et la nature accidentée des sites devant recevoir les travaux de viabilisation engendrant des surcoûts de réalisation et la prolongation des délais d'exécution.
 - ✓ Difficultés d'intervention sur des sites anciens caractérisés par une densité forte de population et de l'habitat, exigüité des espaces extérieurs, voirie exigües, ne disposent pas d'un fond cartographique ;

Partie II : impacts des programmes de logement sur le développement territorial dans la wilaya de Tizi-Ouzou.

- ✓ L'absence de plan de recollement des anciens réseaux souterrains et la non disposition d'un fond cartographique rendent la mission de l'exécution complexe, voir difficile ;
- ✓ Problèmes dus aux travaux de passage du gaz dans les localités non dotées par ce dernier, dont dépend la réalisation des travaux d'aménagement et de voirie ;
- ✓ -La gestion de l'ensemble de ces programmes est assurée par un encadrement technique dont le nombre est insignifiant et inversement proportionnel au volume du programme, pour permettre un suivi continu et régulier de travaux ;
- ✓ A cet énorme déficit en encadrement, s'ajoute le manque de qualification de ce même personnel dans les domaines de l'hydraulique et des travaux publics pour parfaire le suivi des travaux d'AEP, d'assainissement et de revêtement voirie, ce qui engendre un retard dans le lancement et la mise en œuvre de ce programme dans les délais raisonnables ;
- ✓ opposition des citoyens quant au passage de réseaux conduit souvent à l'annulation de l'impact ou au changement radical de l'itinéraire induisant ainsi des répercussions sur le coût initial inscrit ;
- ✓ Une obligation d'étendre les impacts est dictée, en permanence, par la population engendrant des modifications dans la consistance et la quantification des travaux ;
- ✓ Prise en charge des situations d'urgence générées par les aléas naturels cas des intempéries et glissements de terrains ou des mesures prises d'ordre public pour parer à certaines situations (manifestations, fermeture de sièges APC, fermeture de route), ce qui modifie la consistance initiale des décisions.

➤ **Projets de d'amélioration urbaine dans la wilaya (réceptionnés en 2013) :**

Tableau 21 : opérations d'assainissement réalisées selon les communes(17 sites) :

commune	opérations réalisées (ML)	sites
TIZI-OUZOU	170	BOUKHALFA
	400	LOTISSEMENT SALHI
	675	SUD/OUEST
	2131	MALLOULI
	500	TIMIZART LOGHBAR

Partie II : impacts des programmes de logement sur le développement territorial dans la wilaya de Tizi-Ouzou.

	400	CONTRE BAS DE LA RUE DES FRERES OUCHENES
	1100	CITEFONCTIONNAIRE CITE MILLION
	500	LOTISSEMENT SALHI
BOUZEGUENE	5355,5	CHEF LIEU
AIN EL HAMMAM	200	CHEF LIEU
AIT MAHMOUD	256	CHEF LIEU
TIZI-OUZOU	749	TALA ATHMANE
BOUDJIMA	2650	CHEF LIEU
MAKOUDA	2460	plusieurs villages
OUAGUENOUN	100	CHEF LIEU
TIMIZART	1535	CHEF LIEU
MAKOUDA	2000	CHEF LIEU

Source la DLEP de tizi-ouzou

Tableau 22 : les opérations d'AEP réalisées par communes (16 SITES)

commune	sites	opérations réalisées (ML)
TIZI-OUZOU	CENTRE DE TRANSIT OUED FALI	1600
	BOUKHALFA	762
	QUARTIER C LOT 3 AXE AZIZ AHMED	900
	BERCHICHE 200 VILLAS	4658,2
BOUZEGUENE	CHEF LIEU	6978
SIDI NAAMANE	CITE BELKASS ET CHEF LIEU	1080
AIT MAHMOUD	CHEF LIEU	1576
TIZI-OUZOU	TALA ATHMANE	9307
TIZI-OUZOU	SIDI MAAMER	1930

Partie II : impacts des programmes de logement sur le développement territorial dans la wilaya de Tizi-Ouzou.

BOUDJIMA	CHEF LIEU	1500
AZAZGA	CHEF LIEU	1930
IFLISEN	CHEF LIEU	1500
DRAA BEN KHEDDA	POS 12 ET 13	7220
TIMIZART	CHEF LIEU	1290
MAKOUDA	200 LOGTS AZAGHAR	300
MAATKAS	VILLAGE BOURAHMOUNE	2225

Source la DLEP de tizi-ouzou

Tableau 23 : les opérations d'AMENAGEMENTS réalisées par communes (15 Sites) :

commune	sites	SURACE M2
TIZI-OUZOU	CENTRE VILLE	55614
	CENTRE VILLE	18000
	QUARTIER A	213,27
	MALOULI	1510
TIZI RACHED	CHEF LIEU	1000
ILLITEN	BERGES DE L OUED	1717,75
TIZI-OUZOU	PLACE ABANE RAMDANE ET LARBI BEN MAHDI	50 400,00
AZEFFOUN	CHEF LIEU	115
DRAA BEN KHEDDA	TOUARES	11465
OUAGUENOUN	CHEF LIEU	18209
AZEFFOUN	ENTREE HOPITAL	320
TIGZIRT	CARREFOUR BOUTRAHI	580
	CHEF LIEU	285
	CHEF LIEU	414
BENI YENNI	TAOURIRT MIMOUNE	1200

Partie II : impacts des programmes de logement sur le développement territorial dans la wilaya de Tizi-Ouzou.

	CHEF LIEU	176
--	-----------	-----

Source la DLEP de tizi-ouzou

Tableau 24 : opérations d'ECLAIRAGE PUBLIC réalisées par communes (8 sites) :

commune	population ciblée	sites	opération réalisée (ml)
TIZI-OUZOU	25500	NOUVELLE VILLE	880
SOUK EL TENINE	600	CHEF LIEU	900
TIZI-OUZOU	700	PERIPHERIQUE SIEGE WILAYA	825
BOUGHNI	540	CHEF LIEU	800
TIGZIRT	1000	CHEF LIEU	600
	950	CHEF LIEU	1550
IFLISEN	750	CHEF LIEU	
MAKOUDA	2200	CHEF LIEU	6838

Source la DLEP de tizi-ouzou

Tableau 25 : opérations de voirie réalisées par communes (27 sites)

Communes	Sites	Surface en M ²
FREHA	CHEF LIEU	14000
TIZI-OUZOU	AZIB AHMED	9800
	BOULEVARD 450 LGTS	6040
YAKOURENE	CHEF LIEU	30445,69
TIZI-OUZOU	ZONE OUED FALLI	34171
TIZI-OUZOU	HAUTE VILLE	15620
BENI ZMENZER	CHEMIN COMMUNAL AKENDJOUR	9100
IBOUDRARENE	PLUSIEURS VILLAGES	12600
TIZI-GHENIF	ROUTE CW 48	28000
		10500

Partie II : impacts des programmes de logement sur le développement territorial dans la wilaya de Tizi-Ouzou.

AZAZGA	CHEF LIEU	24500
TIZI-OUZOU	HAUTE VILLE	12600
FRIKAT	CHEF LIEU	24500
TIMIZART	ABIZAR	4900
OUAGUENOUN	CHEF LIEU	33600
AZAZGA	CHEF LIEU	17930
SOUAMAA	IGHIL LATHNA YENE	6692
YAKOURENE	CHEF LIEU	10682
FREHA	CHEF LIEU	5313
AIT YAHIA	AGOUMATH	6153
BOUZEGUENE	CHEF LIEU	8883
IFIGHA	CNE IFIGHA	5418
SIDI NAMANE	CHEMIN COMMUNAL	2700
LARBAA NATH IRATHEN	124 LOGTS	5019
DRAA BEN KHADDA	POS 01,06,07 ET 10	143 570
MAATKAS	PISTE BOURAHMANE	21000
IBOUDRARENE	PLUSIEURS VILLAGES	10500
		7000
		2800
AIN EL HAMMAM	AXE ZHUN	15400
	RUE DIDOUCHE MOURAD	1750

Source la DLEP de tizi-ouzou

L'implantation des programmes de logements a entraîné une multitude d'opérations de voirie, d'AEP, d'aménagement ... ce qui a permis de mobiliser de la main d'œuvre et des entreprises de construction et de rénovation, engendrant ainsi la création d'emplois.

CHAPITRE II : ÉTUDE DE L'APPORT DES PROGRAMMES DE LOGEMENTS DANS LA WILAYA DE TIZI OUZOU.

INTRODUCTION

L'attrait du gain rapide dans le secteur non agricole a entraîné des mutations graves et importantes affectant le milieu rural ces dernières années. L'exode agricole dont les causes sont essentiellement dans le manque de rentabilité de la profession, les énormes risques économiques de l'activité agricole, l'absence de soutien pour une large part d'agriculteurs, mais encore par l'absence de ressources naturelles (terres et eaux essentiellement) et financières pour la majorité des ruraux¹.

L'amorce d'un développement doit assurer une diffusion urbaine et économique, en mesure de favoriser l'émergence d'un réseau urbain bien hiérarchisé avec des agglomérations dotées d'une certaine fonction économique liée à leur taille de population, à la nature de leurs activités économiques tout en tenant compte de leur expression zonale. Cette situation s'est traduite par le renforcement du rôle économique de certaines espaces au détriment des autres espaces entièrement marginalisés.

¹ P.ROUÉE, « les politiques de développement rural : des années de croissance au temps d'incertitude », éd economica, France, 1996, p 125.

Section 01 : Contribution du logement au développement territorial dans la wilaya de Tizi Ouzou :

Les dispositifs influencent sur le développement du territoire, contribuant sur le plan économique tel l'implantation de quelque activité économique, sur le plan social par l'amélioration des conditions de vie.

Sous-section (1) : Impacts territoriaux

La construction des logements a favorisé la densification même à travers les communes agricoles au détriment de terres agricoles. Le nombre d'exploitation agricole subit des chutes excessives, suite à l'extension du cadre bâti.

1.1.1. Effet d'urbanisation dans les villages :

Le territoire connaît aujourd'hui des problèmes de recomposition territoriale largement liés à l'état d'insécurité marquant la décennie 1990. Contraintes de quitter leurs terres et leurs demeures pour se rapprocher d'axes de développement plus sûrs, les populations rurales ont été particulièrement touchées dans leur mode de vie et d'habitat.

Ces différentes formes de production d'habitat ont déclenché un processus de micro urbanisations successives qui plantent progressivement sur le territoire rural. Désormais, les séquences et les paysages à l'allure urbaine se multiplient, modifiant le territoire rural et transformant le paysage. Ces nouvelles petites localités rurales forment toutefois des noyaux attractifs qui ont progressivement organisé leur propre territoire.

Une tendance à l'urbanisation du milieu rural autour d'agglomération et de pôles d'activités rurales, tendance qui traduit en quelque sorte, l'émergence de cachet urbain en milieu rural. Cette forme d'urbanisation permet surtout d'atténuer la pression migratoire sur les centres urbains.

1.1.2. effet de l'ouverture des pistes :

L'urbanisation actuelle se fait le long de la piste qui descend du village d'origine en direction du chemin communal, un ensemble de construction se plante mais au détriment de l'agriculture.

Avec l'ouverture des pistes on assiste à une accessibilité améliorée sur le territoire, ce qui a engendré de nouvelle construction et une extension des villages, cette action est réalisée au détriment de l'armature rurale, les arbres et la nature sont rares et en particulier avec l'autorisation de la surélévation.

1.1.3. La Valorisation du territoire :

La construction de maisons individuelles ou de logements constitue un élément de valorisation de l'espace, ces dispositifs contribuent aussi au développement des villages Kabyles. Il renforce à l'attractivité du territoire en créant une dynamique territoriale, les programmes de développement d'un côté et le dispositif de l'habitat de l'autre côté, vont permettre d'insuffler une dynamique territoriale.

1.1.4. Dispersion dans le paysage et extensions le long des chemins et des routes :

Autrefois, les maisons traditionnelles kabyle est en cercle, constitue d'un nombre d'adrum (le quartier) que celui-ci aussi constitue d'un nombre d'ixxarban (fraction)¹. Actuellement, on assiste à une organisation linéaire proche des voies de communication, et une surélévation sur l'ancienne maison, avec l'ouverture des pistes, des nouvelles modes d'implantation des habitations s'élèvent jusqu'au à ces voies pour une meilleure accessibilité aux zones d'échange et de communication, donc plusieurs habitants se retrouvent à l'extérieur de la limite villageoise.

L'évolution de la maison a généré une typologie à structure verticale d'inspiration urbaine intégrant des activités commerciales qui constituent une rupture de la production agricole.

2.2.5. Attractivité territoriale :

Le but du logement et de l'habitat, en général, est de rendre le milieu vivant, de maintenir une vie très active, au bénéfice des populations permanentes, et dans le but d'en attirer de nouvelles perspectives de développement. Pour renforcer l'attractivité, la demande massivement exprimée vise en priorité l'accès de la population à un ensemble de services, synonymes d'une bonne qualité de vie. Il s'agit surtout des services publics, dans un sens très large, et parmi ceux qui sont le plus souvent cités, les services de santé, l'enseignement, les services sociaux (services à domicile pour les personnes dépendantes), ou encore les transports à la demande.

1.2.Impact sur l'environnement :

L'habitat se présente comme une source indispensable pour l'étude de l'adaptation climatique du bâtiment, l'habitat qui consomme plus de 25% de la consommation nationale en énergie, il émet un taux élevé des gaz à effet de serre responsable du réchauffement de climat.

¹ M.AHMED ZAID, Op.Cit.

Partie II : impacts des programmes de logement sur le développement territorial dans la wilaya de Tizi-Ouzou.

L'utilisation des chauffages et des climatiseurs qui sont en augmentation dans notre société risque de menacer l'environnement et la planète en particulier.

Sous-section (2) : Étude et analyse des résultats.

2.1. Apport économique et social du logement dans la wilaya de tizi ousou.

Le logement est un des majeur problèmes sociaux, il influence directement la situation de vie de citoyen et de la société. C'est un problème qui conduit à la naissance des autres problèmes, cette interrelation a rendu le problème de logement plus complexe.

2.1.1. Apport économiques du logement :

La construction des logements qui est en augmentation fait appel à des investissements qui vont à la fin favoriser la richesse nationale du pays, en passant celle de l'individu. Cette expansion va avoir comme effet sur les ventes de tout ce qui est nécessaire à la construction, donc il fait appel à d'autres investisseurs dans divers secteurs.

2.1.2. Apport social du logement :

a) Communes d'OUAGUENOUN :

Le rôle assigné aux pôles relais est de diffuser et de vulgariser des activités susceptibles de contribuer à l'encadrement et au développement de certains territoires marginalisés traversés par des axes routiers importants.

➤ Présentation de la localité de TAMDA :

TAMDA l'agglomération secondaire de la commune d'OUAGUENOUN est située à l'extrême Sud, dans une zone à forte potentialités agricoles, ancien village de la commune de FREHA, elle fut intégrée à la commune d'OUAGUENOUN en 1987.

Cet ancien centre colonial n'a pas connu de changement notable, il a gardé les caractéristiques d'un petit centre rural à vocation essentiellement agricole mais a connu ces dernières années un développement de l'habitat de façon anarchique et cela au détriment des règles d'urbanisme. Avec le projet de création d'un pôle urbain dans sa partie nord, cette agglomération sera en effet retenue comme site d'urbanisation nouvelle dans le cadre de redéploiement économique de la ville de Tizi-Ouzou, cette agglomération devra atteindre à terme une taille de près de 20 957 habitants.

Elle assiste à l'injection de nombreux programmes d'habitats et d'équipements, cependant et ce, malgré sa nouveauté, elle affiche des difficultés de gestion urbaines. En

Partie II : impacts des programmes de logement sur le développement territorial dans la wilaya de Tizi-Ouzou.

matière d'équipement et d'activités, on note l'absence du commerce et de l'activité et une négligence en matière d'hygiène. Cette urbanisation va se faire au détriment des riches terres agricoles. Ces projections, d'intérêt régional, vont entraîner la disparition d'une des bases économiques de la commune, à savoir l'activité agricole.

Superficie : 174 hectares, secteur urbanisé intitulé « agglomération secondaire »,

Équipement existants : une école primaire, un collège, une antenne de mairie, une mosquée, un pôle universitaire, logements résidentiels, une crèche.

Délimitation : par une zone agricole au Sud, au Nord et à l'Ouest et à l'Est par un chemin communal vers la localité de Djebba.

Le relief : Tamda se caractérise par un sol en pente au Nord, avec à son centre des pentes variant de 0% à 3% (des pentes relativement faibles) ce qui explique la stagnation des eaux dans la ville en cas de fortes intempéries.

Sa géologie : on constate des affleurements d'éboulis alluvionnaires, reposant sur des argiles blues sahéliennes avec apparition de lambeaux alluvionnaires. Cela veut dire que la terre est formée par l'amoncellement de terres et de gravas entraînés par les cours d'eaux.

Le climat : cette région appartient au climat méditerranéen humide, qui subit avec l'influence de ce dernier un hiver froid et humide et un été chaud et sec. Les précipitations sont de l'ordre de 800mm/an en moyenne, ce qui est favorable pour l'agriculture et permet l'alimentation des sources de production en eau souterraines, et de surface (retenue collinaire) qui ouvre la possibilité d'utiliser ces eaux pour l'irrigation des terres agricoles. Une chose dont la localité de TAMDA manque justement. Les températures sont basses en hiver avec des écarts faibles entre le jour et la nuit, mais élevées en été (plus de 40°C) avec un adoucissement durant la nuit.

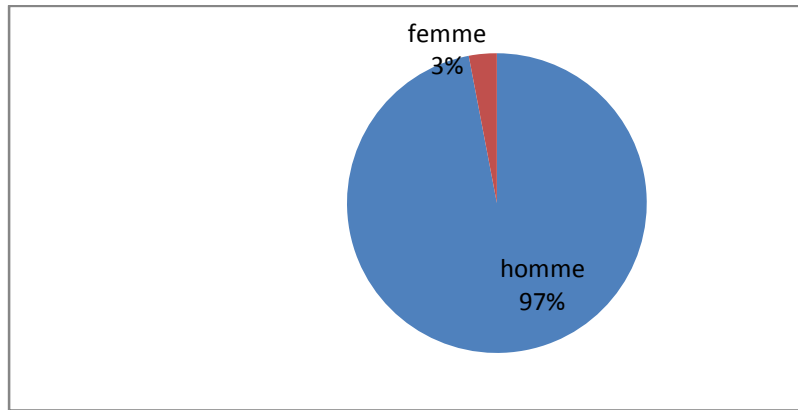
La nature des terres de TAMDA est de sorte agricole, qui a des potentialités très importantes, essentiellement pour les fruits et légumes, mais elle n'est ni exploitée ni entretenue, l'occupation actuelle par des figuiers et des roseaux nous renseignent sur la mauvaise gestion de cet espace. Etant classée comme sol urbanisé et urbanisable, elle est désormais destinée à recevoir les grands projets de construction.

Pour détecter l'apport et l'appréciation du citoyen sur le logement rural, nous avons effectué, un questionnaire qui adresser aux bénéficiaires du dispositif du logement location

Partie II : impacts des programmes de logement sur le développement territorial dans la wilaya de Tizi-Ouzou.

vente, notamment, dans la cité des 461 logements AADL. Nous avons effectué un questionnaire, distribué à 100 personnes et les principaux résultats se résument comme suit :

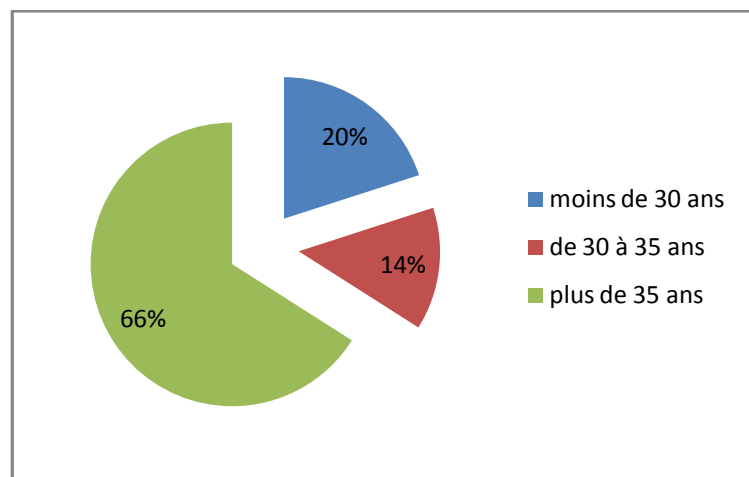
Graphe 8: classification des sujets du questionnaire selon leur sexe



Source : établi par nous même à travers le questionnaire.

Sur un ensemble de 100 personnes bénéficiaires questionnées, il n'y a que trois (3) femmes contre un 97 hommes.

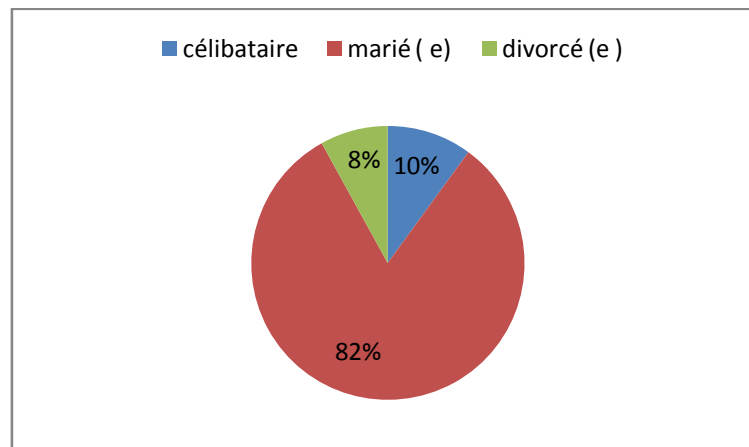
Graphe 9: classification des sujets du questionnaire selon leur âge



Source : établi par nous même à travers le questionnaire.

Les bénéficiaires questionnés sont à 66% âgés de plus de 35 ans, des individus plutôt mûrs contre un pourcentage de 34 % des personnes âgées de moins de 35 ans.

➤ **Graphe 10: classification des sujets du questionnaire selon leur situation matrimoniale**



Source : établi par nous même à travers le questionnaire.

➤ **Le changement de la situation matrimoniale dans la localité de Tamda :**

Après avoir fait la juxtaposition de la situation avant et après avoir bénéficié du dispositif :

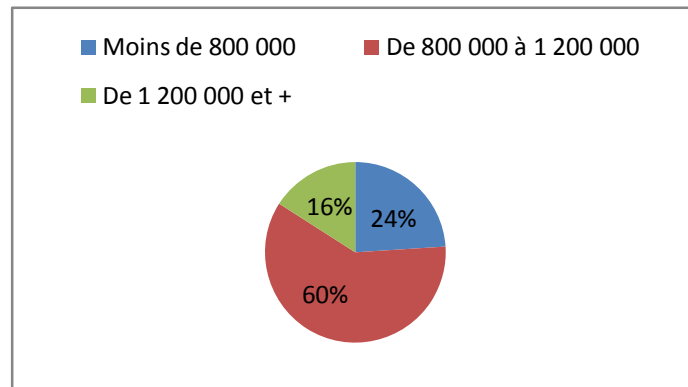
Tableau 26 : changement de la situation matrimoniale après réception du logement

Situation après avoir bénéficié	Situation avant d'avoir bénéficié
Célibataire (10)	10 Célibataire
Marié (82)	15 célibataires 26 mariés sans enfant 41 mariés avec enfant
Divorcé (8)	8 divorcés

Source : établi par nous même à travers le questionnaire.

Les logements ayant été réceptionnés en 2012, ce qui fait 3 ans seulement, la plupart des bénéficiaires se trouvaient être dans la même situation matrimoniale avant la réception des logements, exception faite des 15 personnes célibataires qui se sont marié, 26 des personnes ont agrandi leur foyer d'enfants et les 8 personnes divorcées sont resté dans la même situation.

Graphe 11 : Étude de l'apport personnel



Source : établi par nous même à travers le questionnaire.

On remarque que 60% des personnes ont dépensé de 800 000 à 1 200 000 DA, de cela le citoyen contribue plus à la réalisation du logement, pour financer leur logement le citoyens recours essentiellement à l'aide de leur famille (le père ou les grands parents) ou bien de leur propre ressources, cela signifie que les individus sont toujours dépendant de leur famille.

Pour la finalisation de logement, en moyenne 2,38 soit 2 ans 4 mois, une durée longue ceci est expliqué par l'insolvabilité des personnes d'une part et la lenteur complication (plusieurs dossiers à établir, retard des décisions établis par la CNL, ...) des procédures. Tandis que l'appréciation des citoyens vis-à-vis du dispositif est intéressante essentiellement du fait de leur besoin en logement et le fait de s'auto-construire.

La situation d'habitation avant était dans des maisons collectives situées dans des zones rurales ou bien dans des maisons individuelles mais avec des conditions moindres (cuisine en commun ou bien dans une chambre qui sert à tout ou bien plus pire au balcon), l'habitat rural contribue à l'amélioration de cadre de vie et au bien-être des citoyens afin de construire leur vie individuellement.

➤ Le niveau d'appréciation du dispositif :

Si on juxtapose le critère des procédures d'accès au logement, la durée d'attente ainsi que le mode financement, on a abouti aux résultats suivants :

Partie II : impacts des programmes de logement sur le développement territorial dans la wilaya de Tizi-Ouzou.

Tableau 27 : le niveau d'appréciation du dispositif dans l'AS de Tamda

Appréciation du bénéficiaire	très chère	chère	abordable	pas chère	total
la somme d'acquisition du logement	13	21	56	10	100
	Courte/facile	lente	très lente		
procédure d'acquisition du logement	0	42	58		100

Source : établi par nous même à travers le questionnaire.

D'après les résultats, on constate que la moyenne des bénéficiaires s'accordent à dire que la somme d'acquisition du logement reste assez abordable et n'est pas très dispendieuse, par contre, cette souplesse dans les prix a été contrecarré par un mode de procédure extrêmement lent (11 ans), depuis le dépôt des dossiers en 2001-2002, jusqu'à la réception définitive en 2012.

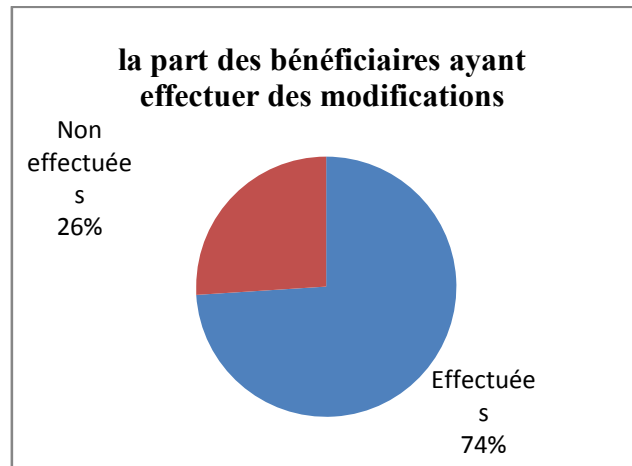
Partie II : impacts des programmes de logement sur le développement territorial dans la wilaya de Tizi-Ouzou.

Tableau 28 : Etude de la viabilité du logement

Appréciation	Effectuées	Non effectuées			total
modifications physiques apportées au logement	74	26			100
Appréciations relatives à la viabilité du logement (Seuil, intimité, sécurité, agencement, superficie, ventilation, humidité, alimentation en eau et gaz,)	sans réponse	insatisfait	moyennement satisfait	satisfait	
	0	37	42	21	100
Appréciations relatives à la qualité de l'espace vécu (la grandeur du logement, l'espace relatif à chaque pièce ; cuisine, chambres, ,,,)	sans réponse	insatisfait	moyennement satisfait	satisfait	
	2	20	53	22	100
Appréciations relatives à la qualité des états secondaires (menuiserie, électricité, sanitaire, plomberie, carrelage, faïence)	mauvaise	acceptable	bonne		
	38	41	21		100

Source : établi par nous même à travers le questionnaire.

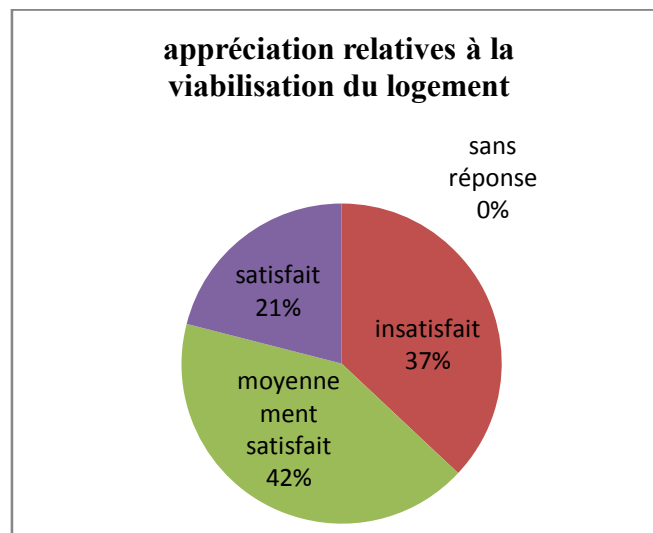
Graphe 12 : la part des bénéficiaires ayant effectué des modifications dans leurs logements



Source : établi par nous même à travers le questionnaire.

Plus de la moitié (74 %) des bénéficiaires ont entrepris des modifications architecturales sur leur logement ; que ce soit en matière de peinture, agencement ; design ; branchements électrique, gaz et plomberie... .

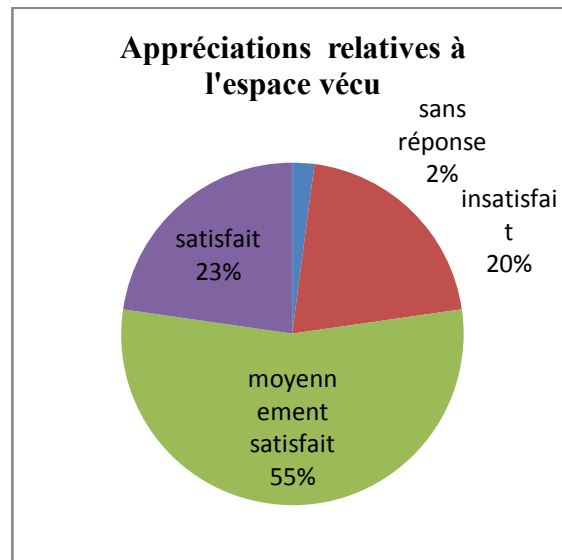
Graphe 13 : appréciations relatives à la viabilité du logement



Source : établi par nous même à travers le questionnaire.

Les avis sur cet ordre sont partagés, bien que les réponses tendent à être plutôt négatives que positives, on peut en effet évoquer le manque de sécurité dans les cités et le gaz naturel n'a été raccordé que deux ans après l'installation des premiers bénéficiaires (soit en 2014).

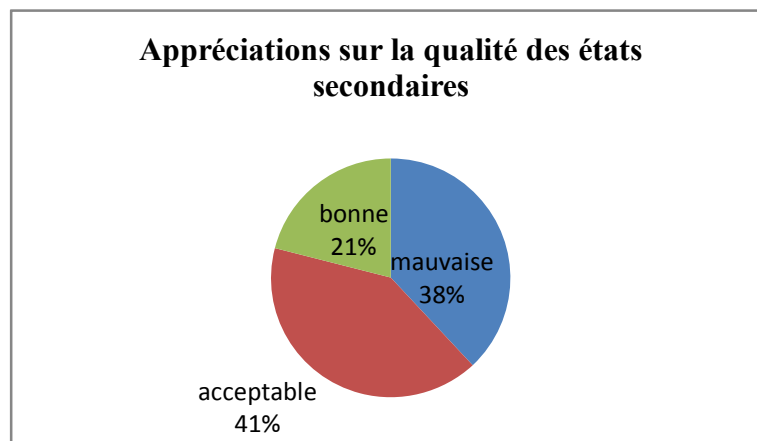
Graphe 14 : appréciations relatives à l'espace vécu



Source : établi par nous même à travers le questionnaire.

La plupart des bénéficiaires (plus de 70 %) sont plus ou moins satisfait de la superficie des logements (entre 70 et 90 m²), ainsi que des aménagements intérieurs (architecture et surface). Toutefois 22 % d'entre eux restent insatisfaits.

Graphe 15 : appréciations sur la qualité des états secondaires du logement



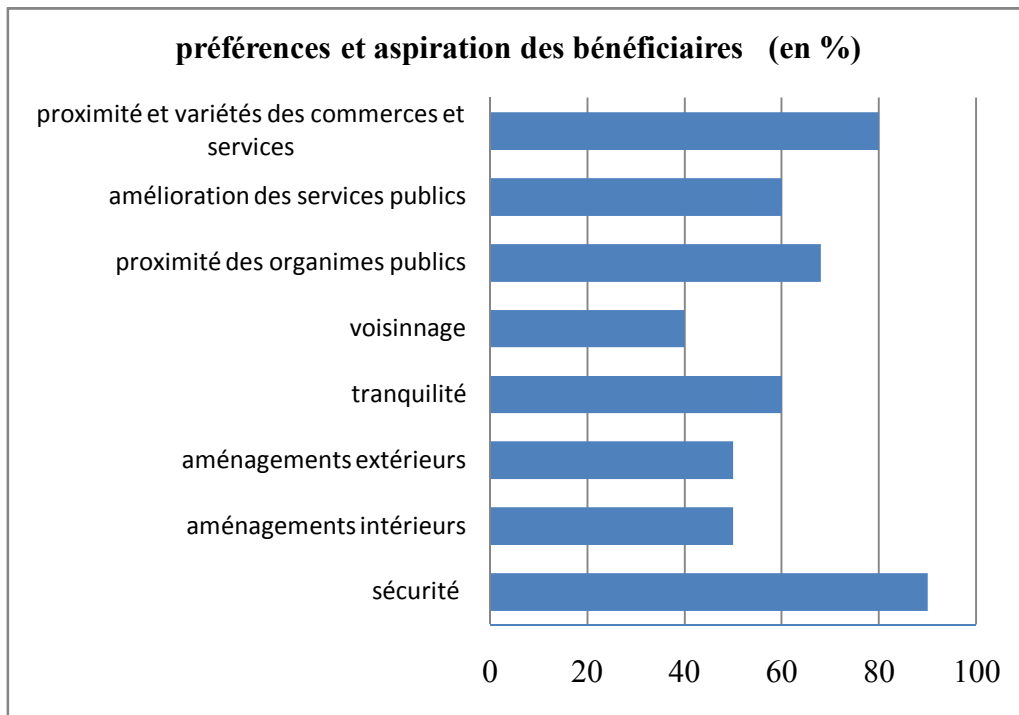
Source : établi par nous même à travers le questionnaire.

S'il ya une chose que les bénéficiaires s'accordent à dire, c'est l'état on ne plus douteux des états secondaires (menuiserie, faïence, carrelage...), il s'agit là de la cause essentielle ayant conduit les bénéficiaires à apporter des modifications sur leurs logements (graphique précédemment établi).

➤ **Étude d'impact social sur les bénéficiaires :**

Graphique : impacts sociaux des programmes de logement dans la l'agglomération secondaire de TAMDA :

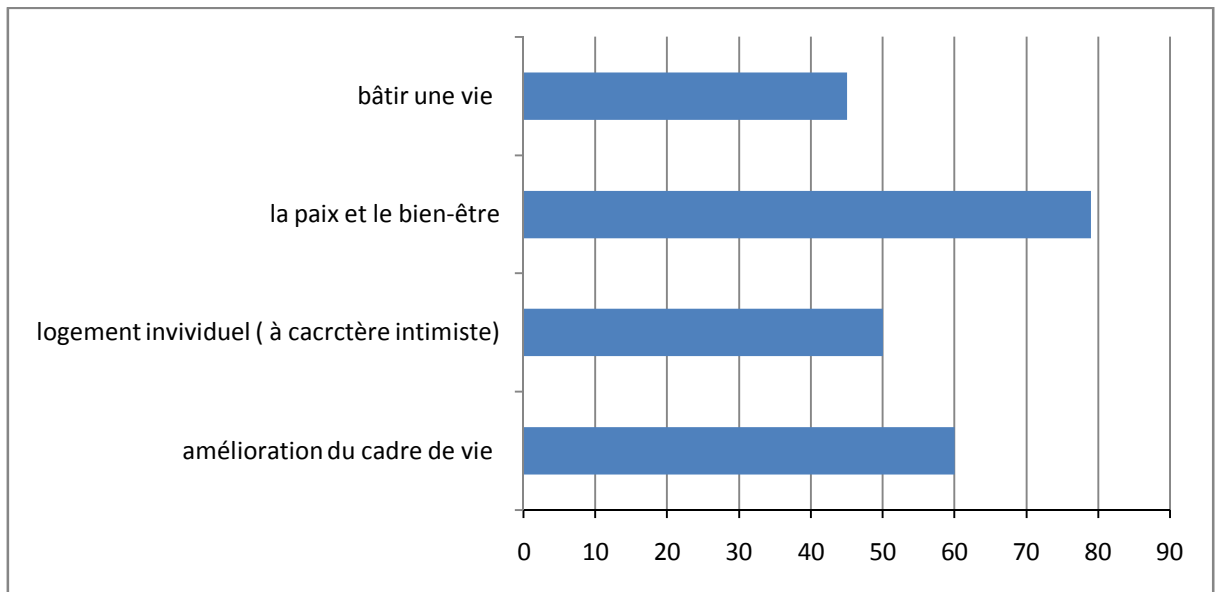
Graphe 16 : préférences et aspirations des bénéficiaires



Source : établi par nous même à travers le questionnaire.

Les résultats tendent à prouver que ce que privilégient les bénéficiaires réside, avant tout, dans la sécurité, un cadre général rassurant et l'accès facilité aux commerces et aux services, qu'ils soient publics ou privés.

Graphe 17 : apport du logement à la vie quotidienne des bénéficiaires



Source : établi par nous même à travers le questionnaire.

Le logement est un facteur déterminant de la société, les caractéristiques sociales de la population résultant en grande partie de celles des logements. Les individus qui vivent dans des conditions déficientes, passent généralement leur vie dans la rue, ainsi que d'autres problèmes tels que la santé et la dégradation de l'environnement.

L'apport de ce dispositif réside, essentiellement, dans l'amélioration des conditions de vie et l'apport en bien être. Le caractère individuel du logement instaure un environnement intimiste, rassurant et paisible qui offre les meilleurs stimulants physiques et psychologique pour bâtir une vie.

À titre de conclusion le dispositif de l'habitat est une aide financière non remboursable de la part de l'Etat, mais qui s'avère insuffisante de fait que la population rural recoure à leur famille principalement le chef de famille ou ceux qui ont revenu favorable, donc, les pauvres et la classe moyenne, s'en sorte difficilement prend beaucoup de temps pour la finalisation de leur propre logement.

Conclusion chapitre II :

Le questionnaire nous a permis de constater les insuffisances relatives à la gestion du secteur du logement dans la wilaya de Tizi-Ouzou, ainsi que l'adéquation des préférences et des aspirations des bénéficiaires par rapport à l'offre qui leur a été proposé. Les points essentiels sont les suivants :

- ✓ Le temps de finalisation des logements, a nécessité une durée de 12 ans. Une durée jugée très longue par rapport à la date de dépôt de leurs dossiers;
- ✓ La qualité des logements réalisés par ce dispositif reste douteuse puisque la plupart des bénéficiaires ont dû avoir recours à des rénovations.

CONCLUSION DE LA PARTIE II

La politique de logement met en avant l'idée selon laquelle il n'est point de développement sans intégration des interventions et sans une mutualisation des ressources et moyens. Elle a, pour ce faire et pour assurer les conditions de sa concrétisation, mis en place les conditions au plan des approches de développement rural, des outils de diagnostic, de programmation, d'intégration intersectorielle et d'évaluation, ce qui permet d'envisager le développement rural sur des bases nouvelles, fiables et durables.

CONCLUSION GENERALE :

Cette recherche a permis de rejeter l'idée que la crise du logement en Algérie est simplement la conséquence d'un contexte historique, social et économique, même si celui-ci fut particulièrement éprouvant. Une crise du logement serait probablement apparue à partir de ces seuls facteurs, mais le sous-investissement dans ce secteur au sein des plans de développement aura exacerbé le phénomène. L'abandon d'au moins 300 000 logements par les Européens au moment de l'indépendance aura permis de faire croire que ce secteur n'était pas prioritaire et l'on attribua donc la part du lion des investissements au développement des industries lourdes, pour tenter une industrialisation rapide par l'importation d'usines et de technologies étrangères.

Cette étude a aussi permis de constater que la crise du logement ne provient pas que d'un simple contexte difficile et d'un sous-investissement, mais aussi que ces investissements, insuffisants, furent attribués d'une manière inefficace et inadéquate, ce qui explique la faible productivité du secteur public de la construction

Le développement économique dans la wilaya de Tizi Ouzou n'a pas engendré un dynamisme qui associerait l'ensemble de son espace. Bien que ce développement a reproduit les hiérarchies spatiales existantes, c'est-à-dire qu'il a exacerbé les inégalités spatiales anciennes. Cette situation s'est traduite par le renforcement du rôle économique de certaines espaces au détriment des espaces entièrement marginalisés.

Les politiques suivies ont soit négligé les activités économiques, soit orienté les subventions et investissements exclusivement ou quasi exclusivement dans des créneaux identifiés comme porteurs au regard de l'économie nationale, à l'image de l'agriculture.

À travers les évolutions et les mutations socioéconomiques, le logement fonctionne de plus en plus en tension, ses propres logiques de développement initialement fondées sur des valeurs d'usages pratiques et symboliques sont détournées par de nouveaux actes d'appropriation de l'espace et d'affirmation identitaires. Celles-ci entraînent pour les formes d'installations les plus anciennes la densification de l'espace construit, la dégradation ainsi que l'empiétement sur les espaces agricoles, et engendrent pour les plus récentes d'entre elles, focalisées sur l'attraction des formes de l'habitat urbain, on assiste à un groupement d'habitat rural qui formant avec le temps une agglomération.

Les actions de développement rural en Algérie est censé d'être un moyen de revitalisation des espaces ruraux tel que le souligne le ministre de développement agricole et du développement rural. Dans la wilaya de Tizi-Ouzou, les actions engagées sont au tour d'ouverture et aménagement des pistes qui créer des postes d'emploi mais non permanent. Tandis que le dispositif de l'habitat rural, lui aussi présente des limites en matière d'équité, et l'incapacité de la population a finalisé leur foyer, ce qu'on peut dire, c'est le plan d'action des PPDR n'est pas dans les objectifs de la stratégie globale, pas d'équité et d'équilibre.

Cette recherche confirme qu'il est pertinent de s'attarder à l'aspect qualitatif de la conception des logements sociaux en tant que facteur pouvant aggraver le phénomène. Au niveau des présupposés idéologiques, nous ne pouvons que constater les très grandes similitudes des rhétoriques employées par les différents gouvernements, autant de l'Administration coloniale que les gouvernements d'idéologie socialiste et libérale. En effet, tous les gouvernements de la période étudiée semblaient considérer que l'objectif de modernisation et de développement économique par une industrialisation rapide impliquait une modification des habitudes de consommation, des modèles d'organisations et des modalités de comportement du peuple algérien.

Des perspectives de recherches peuvent être menées dans la cadre de cette étude :

- Étude de la mobilité résidentielle dans la wilaya de Tizi-Ouzou : une analyse microéconomique par les caractéristiques des mobilités géographiques de périurbanisation, les caractéristiques de l'offre de logement dans l'espace urbain et dans l'espace rural, les migrations liées à l'emploi (migrations travail-domicile), leurs choix de la localisation.
- La contribution à l'évaluation de l'armature urbaine et des caractéristiques architecturales des projets d'habitation entrepris dans la wilaya de Tizi-Ouzou.
- la contribution à la valorisation des savoirs faire locaux à travers la démarche entrepreneuriale dans la wilaya de Tizi-Ouzou par le biais de la professionnalisation de ces initiatives et de ces métiers émergents.

Annexe 01 : Enquête sur l'apport d'un dispositif de logement au développement territorial dans la wilaya de Tizi-Ouzou.

Avril-Mai 2015 – Laboratoire REDYL

L'enquête s'inscrit dans le cadre de réalisation d'un mémoire de recherche pour l'obtention d'un diplôme de master en science économique, spécialité « Management Territorial et Ingénierie de Projets ». Il se base essentiellement sur l'apport d'un des dispositifs d'attribution des logements au développement territorial. Sachant que c'est une étude scientifique et les résultats sont anonymes. Je vous remercie pour votre collaboration dont dépend le succès de cette étude.

Partie I : les caractères socio-économiques de bénéficiaire :

1. Le sexe :

Homme ☐ Femme ☐

2. Quel est votre âge ?

3. Quelle est votre situation matrimoniale ?

Célibataire ☐ Marié ☐ Divorcé(e) ☐ Veuf (ve) ☐

4. Vous êtes de quelle commune ?

5. Quelle est votre catégorie socioprofessionnelle ?

Commerçant ☐ Artisan ☐ Fonctionnaire ☐
Agriculteur ☐ Retraité ☐ Sans Activité ☐
Autre ☐

6. Quel est votre revenu ?

Sans revenu ☐ Entre 5 000-20 000 ☐
Entre 20 000-35 000 ☐ Entre 35 000-50 000 ☐

Partie II :

7. Comment jugez-vous le dispositif de la location-vente ?

Assez intéressant ☐ Intéressant ☐
Pas intéressant ☐ Pas de tout intéressant ☐

8. Comment jugez-vous les procédures d'accès au logement ?

Faciles ☐ Compliquées ☐ Rapides ☐ Lentes ☐

9. Sur quelle base avez-vous choisis ce dispositif ?

Le mode de financement ☐

Besoin en logement ☐

le besoin de changer d'habitation ☐

Vous pouvez cocher plusieurs cases

10. Comment trouvez-vous la surface exigée ?

Suffisante ☐ Moyenne ☐ Insuffisante ☐

11. Comment trouvez-vous la somme d'acquisition de votre logement ?

Bon ☐ Moyen ☐ Mauvais ☐

12. Quel est votre apport personnel pour finaliser votre logement ?

13. A qui vous avez fait appel pour vos financé ?

Établissement financière ☐ Famille ☐

Propres ressources ☐ Autres ☐

14. Avez-vous déjà bénéficié d'autres types d'aide publique ?

Oui ☐ Non ☐

15. Si oui, quelle est cette aide ?

16. Quelle est la superficie de votre foyer ?

17. Est-ce que votre logement comporte ?

Un salon ☐ un couloir ☐ une salle de bain ☐

Un (des) placard(s) ☐ un (des) balcon (s) ☐ une cuisine ☐ des sanitaires ☐

Vous pouvez cocher plusieurs cases

Partie II : le niveau de vie avant d'avoir bénéficié d'un habitat rural.

18. Où et comment habitez-vous avant ?

Appartement ☐ Maison individuelle ☐

Maison collective ☐ Propriétaire ☐

Locataire ☐ Zone urbaine ☐

Zone rurale ☐ Zone mixte ☐

Vous pouvez cocher plusieurs cases (3 au maximum).

19. Vous venez de quelle commune, avant d'avoir bénéficié de cette aide ?

20. Quel est le nombre de personnes composant votre famille ?

Combien de pièces avez-vous dans votre maison ?

Partie IV : appréciation du bénéficiaire après la réception de son logement.

21. Est-ce que vous avez procédé à des modifications dans votre logement ?

22. Ces modifications ont-elles réglé un problème quelconque ?

Si « oui » lequel ?

23. Combien du temps avez-vous pris pour finaliser votre logement ?

24. En quelle année avez-vous déménagé ?

25. Votre logement est-il proche de l'ancien ?

Oui ☐ Non ☐

26. Votre logement est il proche de l'ancien ?

Oui ☐ Non ☐

27. Pensez vous changé votre travail a cause de votre changement de logement ?

Oui ☐ Non ☐

28. Quel est l'apport de votre nouvelle maison dans votre vie ?

Amélioration de cadre de vie ☐ Bien être ☐

Bâtir sa propre vie ☐ La paix ☐

Un logement individuel ☐

Vous pouvez cocher plusieurs cases (3 au maximum)

29. Comment trouvez-vous vos dépenses depuis votre installation dans votre nouveau logement?

Augmentées ☐ inchangées ☐ baissées ☐

Partie V : caractéristiques relatives à la viabilité du logement.

	1	2	3	4
30. Seuil	☐	☐	☐	☐
Intimité	☐	☐	☐	☐
Sécurité	☐	☐	☐	☐
Agencement	☐	☐	☐	☐
Superficie	☐	☐	☐	☐
Isolation	☐	☐	☐	☐
Ventilation	☐	☐	☐	☐
Humidité	☐	☐	☐	☐
Ensoleillement	☐	☐	☐	☐
Alimentation	☐	☐	☐	☐
(En énergie, eau, gaz)	☐	☐	☐	☐

(1) Satisfait, (2) moyennement satisfait, (3) insatisfait, (4) sans réponse.

Veillez cocher une seule case par ligne

31. Questions relatives à la qualité de l'espace vécu

	1	2	3	4
Grandeur du logement	☐	☐	☐	☐
Superficie du séjour	☐	☐	☐	☐
Superficie des chambres	☐	☐	☐	☐
Superficie de la cuisine	☐	☐	☐	☐
Superficie de la salle de bain	☐	☐	☐	☐
Superficie et forme du hall	☐	☐	☐	☐
Descente des eaux usées	☐	☐	☐	☐
La collecte des déchets	☐	☐	☐	☐

(1) Satisfait, (2) moyennement satisfait, (3) insatisfait, (4) sans réponse.

Veillez cocher une seule case par ligne

32. Questions relatives à la qualité des états secondaires

	1	2	3
Menuiserie	☐	☐	☐
Electricité	☐	☐	☐
Plomberie	☐	☐	☐
Sanitaires	☐	☐	☐
Carrelage	☐	☐	☐
Faïence	☐	☐	☐

(1) Bonne, (2) acceptable, (3) mauvaise.

Veillez cocher une seule case par ligne

Partie VI) informations concernant la cité et l'espace de vie en commun.

33. Votre cité dispose-t-elle des commodités suivantes ?

Un espace vert	☐	☐
Un espace de jeu	☐	☐
Aménagement spécifique pour handicapés	☐	☐
Un parking	☐	☐
L'éclairage public	☐	☐
Un ou plusieurs gardiens de sécurité	☐	☐

(1) oui, (2) non.

34. comment trouvez-vous la situation de votre cité par rapport au centre ville ?

Très éloignée ☐ éloignée ☐ proche ☐ très proche ☐

35. questions relatives à la qualité du quartier

Repères	☐	☐	☐	☐
Aspect	☐	☐	☐	☐
La façade de l'immeuble	☐	☐	☐	☐
La qualité de l'état physique du bâti	☐	☐	☐	☐
Traitement et revêtement des sols et des routes	☐	☐	☐	☐
Commerces et services	☐	☐	☐	☐

(1) Satisfait, (2) moyennement satisfait, (3) insatisfait, (4) sans réponse.

Veillez cocher une seule case par ligne

36- disposez-vous d'un comité de quartier ?

☐

37- quelle est votre opinion sur l'espace dans lequel vous vivez ?

Agréable ☐ organisé ☐ sale ☐

Trop pauvre ☐ désorganisé ☐

Vous pouvez cocher plusieurs cases.

Partie VII) préférences, jugements et justifications du bénéficiaire.

38. vous préférez habiter : en ville ☐ dans un village ☐

39- le fait d'habiter dans une grande ville ou à proximité vous paraît-il nécessaire ?

☐

40. avez-vous ressenti une amélioration de votre bien-être par rapport à votre résidence antérieure ?

☐

41- si « oui », dans quel aspect ?

Sécurité ☐ espaces et aménagements extérieurs ☐ espaces et aménagements intérieurs ☐

Tranquillité ☐ proximité des organismes publics ☐ Amélioration des services publics ☐

Voisinage ☐

Vous pouvez cocher plusieurs cases.

42. Envisagez-vous de déménager à l'avenir ☐

43. Si « oui », pour quelle raison ? ☐

Références bibliographiques

Ouvrages :

- BENAMRANE Djilali et Abdellatif BENACHENHOU, « crise de l'habitat et perspectives de développement socialiste en Algérie », C.E.R.A, ALGER, 1980, 306p.
- BENMATTI Nadir Abdullah, « l'habitat du tiers-monde », Alger société nationale d'édition et de diffusion, 1982, 275p.
- COLOOS Bernard et CALCOEN Francis, « comprendre les marchés du logement » édition Harmattan France, 1997, 234p.
- SALHI Fatma, « marché du travail, crise du logement et grande entreprise », édition OPU, Alger, 1990, 385p.
- DAHMANI Chérif, « la croissance urbaine en Algérie : coût de l'urbanisation », ALGER OPU, 1982, 317p.
- DELACHE Xavier, «Economie urbaine rassemblement de la connaissance », rapport du ministère des Transports de l'Équipement du Tourisme et de la Mer, 2006, 305p.
- DRIANT Jean Claude, « politique de l'habitat et crise du logement », La DOC française, Paris, 2008, 111p.
- HAVEL, « habitat et logement », éditions PUF, Paris, 1974.
- KREBS Birkhauser, « concevoir l'habitat et perspectives de développement socialistes en Algérie », BASICS BIELEFED, 2007, 73p.
- Organisme national de recherche scientifique, « villages socialistes et habitat rural », éditions OPU, Alger, 1976, 134p.
- Organisme national de recherche scientifique, « villages socialistes et habitat rural », éditions OPU, Alger, 1976, 134p.
- **Thèses et mémoires:**
- - ARIREDJ Mohamed, « le management des services publics : cas de la direction des œuvres universitaires centre (la DOUC) », mémoire de licence, Université de Mouloud Mammeri, Faculté des Sciences Economiques, Commerciales et de Gestion, 2006, 61p.
- -BAKLI Mustapha, « la problématique de l'habitat à travers l'analyse de la gestion des biens immobiliers et des crédits hypothécaires au niveau des communes de la Wilaya

de Bejaïa », thèse de magister, Université de Mouloud Mammeri Tizi-Ouzou, 2006, 292p.

- -HAMMICHE Hayat, « Essai d'analyse des conditions du développement industriel (public) dans la Wilaya de Tizi-Ouzou », thèse de magister, Université de Mouloud Mammeri Tizi-Ouzou, Faculté des Sciences Economiques et de Gestion, 1999, 280p.
- - LALONDE Martin, « La crise du logement en Algérie : des politiques d'urbanisme mésadaptées », Département d'Anthropologie, Faculté des arts et sciences,
- Mémoire présenté à la Faculté des études supérieures en vue de l'obtention du grade de Maître ès science en Anthropologie, Avril 2010, 146p.
-
- -MAHOUI Karim, « Marché foncier urbain et sa régulation : modes d'allocation de l'espace et formation des valeurs foncières : cas de la ville de Tizi-Ouzou », thèse de Magister Université de Mouloud Mammeri, Faculté des Sciences Economiques, Commerciales et de Gestion, 2006, 431p.
- - MOUSSAOUI Abdelkrim, « la contribution de la promotion immobilière à la production du logement en Algérie : cas de la promotion immobilière 510 logements OPGI/CNEP », thèse de magistère, Université de Mouloud Mammeri Tizi-Ouzou, Faculté des Sciences Economiques, Commerciales et de Gestion, 2006, 197p.
- -SI MOHAMED Djamel, « la croissance urbaine d'une ville d'Algérie : Tizi-Ouzou, thèse de doctorat 3^e cycle, Université de Bordeaux, 1987, 370p.
- -THADJINE Radia, « Analyse de l'impact de la libération sur l'espace urbain de Tizi-Ouzou », thèse de Magister, Université de Mouloud Mammeri, Faculté des Sciences Economiques, Commerciales et de Gestion, 2005, 192p.
- -ZENBOUDJI Moncef, « le rôle de la ville de Tizi-Ouzou dans l'organisation et l'encadrement de sa gestion », thèse de magister, Université de Mouloud Mammeri, Faculté des Sciences Economiques, Commerciales et de Gestion, 2003, 224p.

Revues et articles :

- BELKHATIR Aziz, « Villes et territoires en Algérie », Méditerranée, Tome 91, 1-2-1999. Littoralisation et disparités spatiales Machrek Maghreb. pp. 73-84.
- M. LAÏCHE et M. SADOUDI, « l'extension de la ville de Tizi-Ouzou sous la contrainte foncière », revue campus N°8, Université de Tizi-Ouzou, 8p.

- Maurice GUETTA et Cyrille MEGDICHE, « Famille, urbanisation et crise du logement en Algérie », *Sociétés contemporaines* N°3, Septembre 1990. Gestions du social. pp. 95-115.
- PICARD ALETH, «Architecture et urbanisme en Algérie. D'une rive à l'autre (1830-1962) » *Revue du monde musulman et de la Méditerranée*, N°73-74, 1994. pp. 121-136.
- ZITOUN MADANI Safar, « Le logement en Algérie : programmes, enjeux et tensions », *Confluences Méditerranée*, 2012/2 N°81, p. 133-152. DOI : 10.3917/come.081.0133.

Autres documents :

- Rapport présenté par Raquel ROLNIK, Rapporteuse spéciale 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, A/HRC/19/53/Add.2, 26 décembre 2011, 20p.

Sites web :

- <http://www.persée.fr/> consulté le 18/02/2014.
- <http://www.sndl-cerist.dz/> consulté le 08/03/2014
- <http://www.cread.dz/> consulté le 02/02/2014
- <http://www.joradp.dz/> consulté le 10/02/2014
- <http://www.ons.dz/> consulté le 03/03/2014

LISTES DES ANNEXES, TABLEAUX, FIGURES ET GRAPHIQUES

Tableau 1 : les livraisons de logements durant la période 2005-2012.	24
Tableau 2 : Évolution de la population durant la période 1987-2008.	32
Tableau 3 : Répartition de la population par dispersion.	33
Tableau 4 : Évolution du nombre d'agglomération.	33
Tableau 5 : la situation de l'habitat rural dans la wilaya de Tizi Ouzou :	666
Tableau 6: Évolution du parc logement de la wilaya de Tizi Ouzou :	67
Tableau 7 : état des lieux des programmes par zone dans la wilaya de Tizi-Ouzou.	67
Tableau 8 :Programmes de logements LPL depuis 2010.	77
Tableau 9 : Entreprises participant à la réalisation des programmes LPL.	77
Tableau 10 :Situation des programmes LSP-LPA	78
Tableau 11 : Etat logements promotionnels aidés (LPA) Tranches 2010/2014	79
Tableau 12 : Situation logements LSP.	81
Tableau 13 : Nouveaux programmes LPP (AADL).	81
Tableau 14 : Programme Habitat Rural au 31/08/2013.	82
Tableau 15 : prévision de lancement et de livraison des programmes de l'année 2014.	84
Tableau 16 : l'évolution du parc logement depuis 1999 dans la wilaya de Tizi-ouzou.	84
Tableau 17 : la part de logement selon le type de dispositif.	87
Tableau 18 : Consommations financières enregistrées par la CNL.	88
Tableau 19 : le foncier mobilisé pour le programme (location vente).	88
Tableau 20 : Nature juridique des programmes de logements par commune.	90
Tableau 21 : opérations d'assainissement réalisées selon les communes.	94
Tableau 22 : les opérations d'AEP réalisées par communes.	95
Tableau 23 : les opérations d'AMENAGEMENTS réalisées par communes.	96
Tableau 24 : opérations d'ECLAIRAGE PUBLIC réalisées par communes.	96
Tableau 25 : opérations de voirie réalisées par communes.	97
Tableau 26 : changement de la situation matrimoniale après réception du logement.	105
Tableau 27 : le niveau d'appréciation du dispositif dans l'AS de Tamda.	107

Tableau 28 : Etude de la viabilité du logement.....	108
---	-----

Index des cartes et graphique :

Carte :

Carte 1 : Présentation des taux d'agglomération dans la wilaya de Tizi-Ouzou.....	35
Carte 2 : Répartition des aides de l'habitat rural par communes dans la wilaya de Tizi-Ouzou.....	69
Carte 3 : Répartition des taux d'agglomération par commune dans la wilaya de Tizi-Ouzou.....	70

Graphiques :

Graphique 3: Évolution des programmes de l'habitat urbain.....	25
Graphique 4: Évolution du logement urbain et rural entre 2005-2012.....	26
Graphique 3 : Évolution de la répartition de la population par dispersion en 2008.....	34
Graphique 4 : Répartition des agglomérations par zone dans la wilaya de Tizi Ouzou.....	36
Graphe 5 : situation des programmes LSP-LPA.....	79
Graphe 6 : situation de l'habitat rural au 31-12-2013.....	83
Graphe 7 : la part de logement selon le type de dispositif.....	87
Graphe 8: classification des sujets du questionnaire selon leur sexe.....	104
Graphe 9: classification des sujets du questionnaire selon leur âge.....	104
Graphe 15 : appréciations sur la qualité des états secondaires du logement.....	110
Graphe 16 : préférences et aspirations des bénéficiaires.....	111
Graphe 17 : apport du logement à la vie quotidienne des bénéficiaires.....	112
Graphe 11 : Étude de l'apport personnel.....	106
Graphe 12 : la part des bénéficiaires ayant effectué des modifications dans leurs logements.....	108

Graphe 13 : appréciations relatives à la viabilité du logement.....	109
Graphe 14 : appréciations relatives à l'espace vécu.....	109
Graphe 10: classification des sujets du questionnaire selon leur situation matrimoniale.....	105

Liste annexes :

Annexe 01 : questionnaire relative à l'apport de l'habitat rural sur le développement territorial dans la wilaya de Tizi-Ouzou.....	117
---	-----

Table des matières

Introduction générale	1
PARTIE I : Les principales évolutions de la politique de logement et de développement en Algérie.....	6
Introduction de la première partie.....	6
Chapitre I : Aperçu globale sur les politiques du logement en Algérie.....	7
Introduction.....	7
Section 01 : Concepts relatifs au logement.....	8
Sous-section (1) : introduction à l'économie immobilière.....	8
Sous-section (2) : logement : conception et valeurs.....	10
Section 02 : La situation des réalisations de la politique de logement en Algérie.....	15
Sous-section (1) : les fondements de la politique de logement en Algérie.....	15
Sous-section (2) : État des lieux de parc logement en Algérie.....	23
Conclusion.....	28
Chapitre II : Le territoire, une entrée au développement urbain et rural.....	29
Introduction.....	29
Section 01 : caractéristiques du milieu rural.....	30
Sous-section (1) : espace rural : définition et caractéristiques.....	30
Sous-section (2) : Situation du milieu de la wilaya de Tizi-Ouzou.....	32
Section 02 : Émergence de la politique de développement spécifique aux espaces ruraux....	39
Sous-section (1) : Stratégies de développement rural en Algérie.....	39
Sous-section (02) : les processus de réalisation des projets de proximités de développement rural intégré.....	42
Conclusion.....	55

Conclusion de la partie I.....	56
Partie II : Impact des programmes de logements sur le développement dans la wilaya de Tizi-Ouzou.....	57
Introduction.....	57
CHAPITRE I : Description et situation de l’habitat et du logement dans la wilaya de Tizi-Ouzou.....	58
Introduction.....	58
Section 01 : cadre conceptuel et juridique concernant l’habitat rural.....	59
Sous-section (1) : analyse de l’habitat rural : entre une vision positive et négative.....	59
Sous-section 2 : le système d’organisation des villages Kabyles.....	62
Section 02 : état des lieux du logement dans la wilaya de Tizi Ouzou.....	66
Sous-section (2) : Évolution du parc logements de la wilaya de Tizi-Ouzou.....	66
Sous-section (1) : Évolution du parc logements de la wilaya de Tizi-Ouzou.....	66
Sous section (2) : urbanisme et politique d’aménagement.....	71
Chapitre II : Etude de l’apport des programmes de logements dans la wilaya de Tizi-Ouzou.	99
Introduction.....	99
Section 01 : Contribution du logement au développement territorial dans la wilaya de Tizi Ouzou.....	100
Sous-section (1) : Impacts territoriaux.....	100
Sous-section (2) : Étude et analyse des résultats.....	102
Conclusion chapitre II.....	113
Conclusion de la partie II.....	114

Conclusion générale.....	115
ANNEXES.....	117
Références bibliographiques.....	123
LISTES DES ANNEXES, TABLEAUX, FIGURES ET GRAPHIQUES.....	126
Table des matières.....	130