

Université Mouloud Mammeri de Tizi-Ouzou.
Faculté des Sciences Économiques, sciences de Gestion et
Commerciales



Département des sciences de gestion



Mémoire de fin d'étude

En vue d'obtention du diplôme de Master II en sciences de gestion

Le Logement Public Locatif et son impact sur le Développement Local à Tizi-Ouzou Cas : Pôle d'excellence

Option : Management Public

Thème

Présenté par :

KADEM NOURA

HAMADI DJAOUIDA

Devant le jury composé de :

Président Mr ABIDI Mohamed

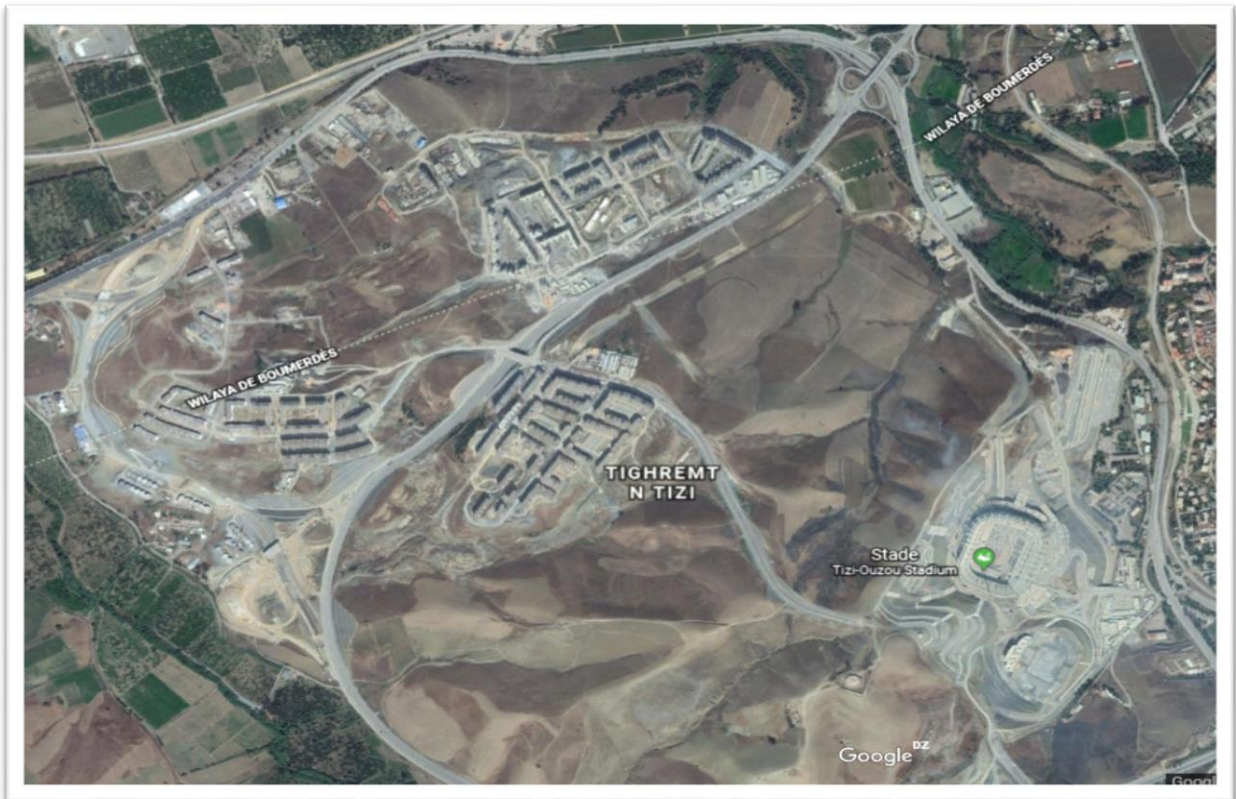
Rapporteur Mr KAHRI Samir

Examineur Melle DAHLAB Ania

Dirigé par :

M^r KAHRI SAMIR

Promotion 2021



Remerciement

Avant tout, nous remercions **LE BON DIEU** le tout puissant de nous avoir donné le courage, la volonte, et la sante pour mener à bien ce travail.

Tout d'abord, ce travail ne serait pas aussi riche et n'aurait pas pu voir le jour sans l'aide et l'encadrement de **Mr KAHRI SAMIR**, on le remercie pour la qualite exceptionnelle, sa patience, sa rigueur, et sa disponibilite, ainsi que ses conseils durant la preparation de ce memoire.

Nos remerciements s'adressent à nos amies **MELISSA et ANIA**, pour leurs precieux aides et soutiens tout au long de ce travail.

Nos remerciements s'adressent aussi à **M^{me} DADI Fazia** le chef de service logement Public locatif (LPL) ainsi notre encadreur **Mme ZIBANI Fatma** le chef du bureau du logement public locatif, à **Melle AISSET Hakima** le chef de bureau des marches et **Mr ISSADI Madjid** de la cellule informatique de la Direction de Logement de la wilaya de Tizi-Ouzou, pour leurs aides pratique et leurs soutiens moral, et leurs encouragements.

Nous presentons également nos remerciements aux membres du jury qui nous font l'honneur de notre travail.

Notre remerciement s'adresse aussi à tous nos professeurs pour leurs generosites, et la grande patience dont ils ont su faire preuve malgré leurs charges academiques et professionnelles.

Enfin, nous remercions nos familles, nos amis (es), nos proches pour leurs aides.

Dédicaces



Je dédie ce modeste travail à :

Mes très chers parents qui ont fait de moi ce que je suis aujourd'hui, que ce travail

Traduit ma gratitude et mon affection

Mon époux AMAR et mon fils, RAYANE le plus beau cadeau.

Mer chères frères et sœurs qui ont toujours été là pour moi.

A mes neveux et nièces

A Mon amie et Binôme NOURA à qui je souhaite plus de succès.

Mes Amis, mes collègues de la direction du logement de la wilaya de Tizi-Ouzou.

DJAOUIDA

Dédicaces



Je dédie ce modeste travail à :

*Mes très chers parents qui ont fait de moi ce que je
suis aujourd'hui,*

Que ce travail

Traduit ma gratitude et mon affection

*Mon époux KHELIFA et mes enfants AYA et MOHAMMED
les plus beaux cadeaux de ma vie.*

*Mer chères frères, sœurs et leurs époux (eses) qui ont
toujours été là pour moi.*

A mes neveux, nièces et leurs époux (ses)

*A Monamie et Binôme DJAOUIDA à qui je souhaite
plus de succès.*

Mes Amis, mes collègues de l'école primaire

SALIHA WATIKA de Tizi-Ouzou.

NOURA

Sommaire

Sommaire

Introduction générale	01
Chapitre 1 : Généralité sur le logement et le développement local en Algérie	04
Introduction du chapitre 1	04
Section 1 : Aperçu historique sur le logement en Algérie	04
Section 2 : Généralités sur les nouveaux segments du logement en Algérie	17
Section 3 : Le développement local en Algérie	25
Conclusion du chapitre 1	30
Chapitre 2 : Le logement public locatif et la procédure d'acquisition	31
Introduction du chapitre 2	31
Section 01 : Le volet réalisation	31
Section 2 : définition et critères d'attribution du logement public (LPL)	34
Section 03 : Les organismes intervenants au cours de la procédure du LPL	46
Conclusion du chapitre 2	53
Chapitre 3 : Le programme public locatif (LPL) dans la wilaya de Tizi-Ouzou. Cas « pôle d'excellence »	54
Introduction du chapitre 3	54
Section 1 : Présentation de la Direction du Logement	54
Section 02 : Aperçu sur le Logement Public Locatif dans la wilaya de TIZI-OUZOU	61
Section 3 : Le pôle d'excellence et son impact sur le développement local de Tizi-Ouzou (chef-lieu)	73
Conclusion du chapitre 3	91
Conclusion Générale	92
Bibliographie	

Glossaire

Sigles utilisés :

MHUV	Ministère de l'Habitat du l'Urbanisme et de la Ville
DLEP	Direction du Logement et des Equipements Publics
DL	Direction du Logement
DUAC	Direction de l'Urbanisme et de l'Architecture et de la Construction
DEP	Direction des Equipements publics
DPSB	Direction de la Programmation et du Suivi Budgétaire
OPGI	L'Office de Promotion et de Gestion Immobilière
CNL	Caisse Nationale du Logement
APW	Assemblée Populaire de Wilaya
A.P.C	Assemble Populaire Communale
CTC	Contrôle Technique de la Construction
EPA	Etablissement Public à caractère Administratif
EPIC	Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial
SGCI	Société de Garantie du Crédit Immobilier
FGCMPI	Le Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière
SRH	Société de Refinancement Hypothécaire
AADL	Logement Location/vente
LPP	Le logement promotionnel public
LR	Logement Rural
LPA	Logement Public Aidé
LSP	Logement Sociaux Participatifs
LPL	Logement Public Locatif
RPHP	Résorption de l'Habitat Précaire
POS	Plan d'Occupation du Sol
PDAU	Plan Direction d'Aménagement Urbain.
TOL	Taux d'Occupation par Logement
TOP	Le taux d'Occupation par Pièce
PEC	Programme En Cours
PQN	Plan Quinquennal
COSIDER	Entreprise Nationale Chargé de Réalisation des Projets
GESI-TP	Entreprise Nationale et Construction des Travaux Publique

CSCEC	Entreprises Chinoises
ZIEC	Zhngding International Engineeing CO
RN12	Route Nationale n°12
VRD	Voirie et Réseau d'Assainissement
CF	Contrôleur financier
AEP	Addition en Eau Potable
MT/MT	Moyens Tension / Moyens Tension
MP/MP	Moyens Pression/ Moyens Pression
CTW	Comité Technique de la Wilaya
BET	Bureau d'Etude charge (suivi et étude)
ETB	Entreprise des Travaux Bâtiment

Introduction

Générale

INTRODUCTION GENERALE

La croissance et le développement progressif des nations engendre relativement et systématiquement des besoins socio-économiques auxquels l'Etat doit instaurer une démarche adéquate et surtout lorsqu'il s'agit de la croissance démographique d'où le besoin inévitable d'une demeure (l'habitat).

Le logement et son environnement sont sans faute, les éléments contribuant le plus, avec la famille et l'école, à la structuration de l'individu ainsi qu'à son positionnement au sein de la société¹.

Le logement est une nécessité vitale du fait qu'il est concédé comme le besoin le plus sensible. Satisfaire une telle demande peut s'avérer un puissant stimulant pour la stabilité des populations.

Le logement, Pis-aller face à l'impossible idéal de la maison individuelle pour tous.

Le logement peut être défini, selon Marcel Mauss, comme une "industrie de la protection et du confort". Elle met l'homme, en premier lieu, à l'abri de diverses agressions vis-à-vis desquelles il prouve le besoin de se protéger, et dans une histoire des sociétés qui a rendu les établissements humains plus sûrs, l'exigence élémentaire de l'abri est compensée par celle du confort et du bien-être².

Aussi, il est considéré comme l'un des principaux indicateurs du niveau de vie d'une population en général, pour cette dernière se nourrir est le premier acte vital et directement, le second est de se loger, le niveau de satisfaction des besoins en logements dépend en général du degré de développement atteint, et en particulier de la capacité de réalisation du secteur de la construction qui représente un des éléments déterminants du niveau de développement global.

Le logement a évolué à travers les temps et les pays, passe d'une simple demeure à un ensemble constituant une agglomération et représente une pièce maîtresse dans la composition d'un espace (cité, ville, pôle urbain, air urbain...) une évolution décidée par l'exode rural, l'extension des villes (déplacement du centre urbain, demande accrue en la matière), cette évolution a eu une répercussion sur le prix de ce dernier, le rendant inaccessible pour certaines catégories.

¹GRAËFFLY Romain. (2006). Le logement social : étude comparée de l'intervention publique en France et en Europe occidentale. p.10

²MOLEY Christian. (1998). L'architecture du logement, culture et logiques d'une norme héritée. p.90

Introduction générale

A l'instar des autres pays, en Algérie, le secteur de l'habitat prend une place majeure dans les enjeux socio-économiques, avec son effet boule de neige, une croissance au niveau de ce secteur donne un effet positif sur les autres secteurs de l'économie.

Cependant, l'Algérie a connu des bouleversements en matière de l'offre et la demande du logement. A cet effet, il constitue une préoccupation majeure des autorités à travers sa triple dimension économique, financière et sociale, il prend une place importante dans la stratégie du pouvoir public, qui vise à améliorer les conditions de vie des citoyens et assure le développement économique et social.

Une politique de logement a été mise en place ayant pour but d'acquérir un logement digne et améliorer la vie sociale du citoyen par le biais des différents et nouveaux dispositifs du logement (le logement location/vente «AADL», le logement promotionnel public «LPP», logement promotionnel privé «LPP», l'aide à l'habitat rural HR, Le logement public aidé «LPA», le programme de logements sociaux participatifs «LSP» et le programme de résorption progressive de l'habitat précaire «RPHP» puis le logement public locatif «LPL»). Ces derniers ont connues un grand progrès dû à la forte demande enregistrée d'un côté, et les efforts déployés par les autorités publics afin d'amender (améliorer) le cadre de vie de tous les citoyens démunis, de l'autre.

Durant ces dernières décennies, l'explosion massive de ce programme est étalée à travers le territoire national, ce programme est un instrument, outil institutionnel de la paix sociale et son objectif est de trouver la solution à la crise du logement en Algérie par l'élimination (résorption) des logements précaires.

La construction de ces logements sociaux contribue à la création des villes nouvelles et des pôles urbains, et avec tous les équipements publics y afférents.

Le logement, facteur d'intégration et de reconnaissance sociale, est donc sans conteste le besoin social le plus sensible et le plus porteur. Il joue un rôle économique non négligeable puisqu'il constitue la forme la plus élémentaire d'investissement des ménages.

Dans ce sens notre problématique consiste à dévoiler l'importance de l'existence du segment du logement public locatif et l'effet miroité sur le développement territorial.

C'est pourquoi, nos interrogations seront portés sur :

Comment le logement public locatif peut être un élément du développement local?

Introduction générale

Cette interrogation principale nous amène à plusieurs questions secondaires à savoir ;

- Quels sont les effets du programme LPL sur la population bénéficiaire ?
- Qu'apporte le programme de logement public locatif pour une localité en matière de développement ?

Essai de réponse à cette problématique nous impose de poser les hypothèses suivantes :

Hypothèse 01 : le logement social facteur essentiel dans le développement de la localité et la croissance des territoires.

Hypothèse 02 : le logement social permet de réduire les crises en matière d'habitat,

La méthodologie : La réponse à la problématique nous a amené à choisir une technique de recherche documentaire.

Concernons le protocole de recherche, il est fondé sur la collecte des données et les informations au niveau de la direction du logement de la wilaya de Tizi-Ouzou.

Pour mieux cerner notre sujet sur le rôle du LPL dans le développement local, nous avons fait recours à des entretiens avec le chef de service et le chef de bureau du service logement public locatif (LPL) et le personnel du service concerné à travers des observations directes, des états des projets du dis logement public locatif et en fin, nous avons procédé à l'analyse des données obtenus.

Architecture du mémoire : pour mener à bien notre recherche, le travail sera structuré en deux grandes parties, partie théorique et partie empirique :

Le premier chapitre s'intéressera brièvement à l'évolution historique de la politique de l'habitat depuis l'indépendance à nos jour et les différentes mesures d'aide à l'acquisition du logement, ainsi que les notions du développement du territoire et ou local.

Le deuxième sera consacré au dispositif qui occupe une place importante dans la politique du logement qui est le logement publique locatif plus connu sous l'appellation de logement social et sa procédure.

Et pour finir nous aborderons le troisièmes chapitre qui est la partie empirique qui concerne notre contribution, pour mieux cerner le sujet, nous allons prendre l'exemple de la wilaya de Tizi-Ouzou localité pole d'excellence.

CHAPITRE 1
GENERALITE SUR LE
LOGEMENT
ET
LE DEVELOPPEMENT LOCAL
EN ALGERIE

Introduction

Le bâtiment est de plus en plus marqué par les changements sociaux, économiques, techniques et politiques qui interviennent aussi bien au niveau des modes d'habitation que dans ses mécanismes de production¹.

Le secteur de l'habitat a été sujet de plusieurs modifications à travers le changement connu par la société algérienne depuis 1962 à nos jours. De ce fait, l'Etat a basculé d'un régime monopoliste vers le désengagement partiel en faveur du secteur privé en étant à la fois régulateur et contrôleur, à cet effet, de nouvelles formules et modalités ont été lancées dans le cadre de la mise en œuvre de l'Etat d'une politique sociale ayant pour but d'assurer une progression économique équitable par différents dispositifs en prenant en considération toutes les catégories sociales, ainsi aider les ménages à acquiescer leurs propres logements.

Section 1 : Aperçu historique sur le logement en Algérie

Après l'indépendance l'Algérie s'est trouvée dans une situation où le pays s'est confronté à un déséquilibre socio-économique démographique et politique cela nécessite des aides de tout genre. La naissance de la problématique du logement en Algérie a connu le jour depuis (1962) l'indépendance à ce jour, qui se résume par trois vagues principales visant chacune d'elle de répondre aux préoccupations sociales, principalement le logement à savoir :

- Politique de l'Etat entrepreneur après l'indépendance ;
- La fin du monopole de l'Etat et l'avènement du logement particulier ;
- La réorientation libérale des politiques d'habitat après 1990.

1- Politique de l'Etat entrepreneur après l'indépendance

Dans les années 1960 et 1970, en vue de corriger les dégâts provoqués par des décennies coloniales et les conséquences de la période de la guerre de libération, le pouvoir public a réalisé en 1966 le premier recensement général de la population et de l'habitat qui avait relevé un taux de croissance naturel très élevé de 3.2% par an en Algérie².

Par conséquent le parc immobilier se caractérise par :

¹ M. HARBI Zaïd Année 2012 « Vers un processus intégratif de conception et de fabrication du logement collectif en Algérie ». Cas d'El Harrouch mémoire Magistère Université Ferhat Abbas Sétif P 13 disponible en ligne consulté le 12/09/2021

²Bachir Boulahbel Besoin sociaux à l'horizon 2025, <https://library.fes.de/pdf-files/bueros/algerien/06411-etude.pdf>, page 07.

Chapitre 1 : Généralité sur le logement et le développement local en Algérie

- Sur 02 millions de logements habités, la moitié ne disposait pas d'installations sanitaires essentielles (la Kasba.....).

- Les trois quarts n'avaient ni eau, ni électricité, ni gaz (zone rurale....)¹.

Devant une telle situation du logement, qualifiée de désastreuse, les autorités ont défini un rythme sélectif de satisfaction des besoins de la population.

Les programmes quinquennaux d'actions de l'Etat dans ce sens se résument comme suit :

1.1- Plan quadriennal (1970-1973) : L'inscription de 1000 villages socialistes dont 350 ont été réalisés effectivement pour fixer les populations sur place et d'assurer une vie descente pour les paysans et leurs familles².

L'investissement en cette période a été orienté en premier lieu essentiellement vers le secteur de l'éducation et de l'industrie (jugés primordiaux pour le développement du pays) et en deuxième lieu, l'intervention de l'Etat en matière d'habitation rurale s'est précisée l'instauration des bureaux d'études et d'architecture nationaux, des entreprises nationales et locales de construction.³

1.2- Plan quadriennal (1974-1977) : Après avoir préparé les conditions d'action en faveur de l'habitat dans le plan précédent, ce dernier a connu une réalisation d'un ensemble d'habitats urbains intégrés et par la constitution de réserves foncières communales comme moyens de la politique de l'Etat.

A la fin des années 70, l'exode rural généré par la politique industrielle a accentué la demande de logements surtout dans les centres urbains (ville). Face à cette situation, les pouvoirs publics Algériens ont pris des résolutions pour répondre à cette crise par la création du ministère de l'habitat d'urbanisme et de la construction (MHUC) en 1977⁴, c'est une manière de prouver encore une fois que l'Etat porte un intérêt particulier à ce secteur. Par conséquent, une nouvelle politique qui vise à développer et à diversifier les segments d'offre de logement, a été mise en place.

Avant 1978, sachant que la politique d'investissement peu soutenu du secteur de l'habitat, le taux de croissance de logement n'était que de 0,5% tandis que le taux de

¹OUADAH RABRAB Saliha Mémoire master « la politique de l'habitat en Algérie entre monopole de l'Etat et son désengagement » page15.

² TALEB Karim, AKNINE SUIDI Rosa « la politique de l'habitat en Algérie ; impact sur le développement économique et sociale » revue conférence international en Economie –gestion et commerce international (EGSI-2017°VOL 9 pp119-127.

³ OUADAH RABRAB Saliha « la politique de l'habitat en Algérie entre monopole de l'Etat et son désengagement » Mémoire de fin d'études de UMMTO page 16.

⁴ Op cite.

croissance de la population était de 3%¹. De ce fait, le déficit commençait à se creuser une plus grande priorité à l'habitat est alors accordée par les pouvoirs publics, conduisant à une amélioration relativement importante du nombre de livraisons (une moyenne de 70 000 logements par an) durant cette décennie, la production du logement dépendait des ressources financières et matérielles de l'Etat.

Donc, le secteur de l'habitat n'a pas pris une grande importance dans ces plans quadriennaux, ce qui pousse l'Etat à penser aux plans quinquennaux où les investissements en matière de logement, dont le besoin fut de plus en plus sentir à travers la croissance rapide de la population.

2- La fin du monopole de l'Etat et l'avènement du logement particulier

Durant la décennie 80, la loi de cession des biens de l'Etat a beaucoup favorisé le processus de passation de propriété (privatisation), ce qui a défini le levier principal de la promotion sociale urbaine et du contrat patrimonial, ce a projeté les quinquennaux.

2.1- Le plan quinquennal 1980-1984 : L'Etat a affecté pour les investissements dans le secteur de l'habitat d'une enveloppe de 60 milliards de DA en vue de réalisation d'un programme de 700 000 logements dont 458.000 ont été réalisés, cela nous ramène à un taux d'occupation moyen supérieur à 8 personnes par logement à la fin des années 1984².

A partir du 15 juin 1980³, les pouvoirs publics ont fixé les grandes lignes d'une orientation de la politique économique plus souple et qui vise la satisfaction des besoins sociaux.

L'objectif principal était de faire de l'Algérie une société de propriétaires et non pas de locataires. A titre d'exemple, le taux d'Algériens locataires était de 70% en 1966, 22% en 1987, et de 13,8 % en 1998 à 14,8 % en 2008⁴.

¹ OUADAH RABRAB Saliha Mémoire master « la politique de l'habitat en Algérie entre monopole de l'Etat et son désengagement » page 15.

² TALEB Kamir, AKNINESOUIDI Roza. L'impact de la politique de l'habitat rural sur le développement de la ressource humaine et des compétences managériales en Algérie Revue des Sciences Economiques, de Gestion et Sciences Commerciales Volume:12 / N°: 01 (2019), p 03

³ Le logement en Algérie programmes, enjeux et tensions, disponible en ligne : <https://www.cairn.info/revu-confluences-méditerranée-2012-2-page140> n°21 consulté le 04/11/2021.

⁴ MADANI SAFAR-ZITOUN Etat providence et politique du logement en Algérie, le poids encombrant de la gestion politique des rentes urbaines – dans la revue tiers monde 2012/02 (n°210) page 10. disponible en ligne : <http://www.cairn.info/revu-tiers-monde-2012-2-page89> htm consulté le 04/11/2021.

La cession des biens de l'Etat débuta après la promulgation de la loi 81/01 Elle est considérée comme l'acte juridique fondateur de la nouvelle politique urbaine¹.

Cette politique visait trois éléments : satisfaire les besoins de la population, absorber le déficit accumulé en logement et se débarrasser d'un patrimoine immobilier très lourd à gérer.

2.2- Le plan quinquennal 1985-1989 : qui a été consacré à achever les restes à réaliser et de parachever les travaux en cours de réalisation dans le but de faire baisser l'acuité de la demande connue dans ce secteur.

A partir de 1986, l'économie Algérienne a connu des transformations structurelles (désengagement progressif de l'Etat de son rôle d'entrepreneur, restructuration économique du secteur public, libération des prix, abandon progressif de système de subventions, restrictions budgétaires.) L'impact social de cette nouvelle politique a été coûteux tel que les progrès sociaux des années précédentes ont été fragilisés. Cette réalité a eu des répercussions sur la politique du logement.

Ainsi la loi 86/04² a facilité les transactions des surfaces destinées notamment à l'usage commercial et donc au développement économique du pays.

« Depuis 1989, l'Etat n'est plus le seul acteur légitime de l'urbanisation ». Un droit d'expropriation sera appliqué sur les terres urbanisées et urbanisables pour intérêt général et utilité publique dans l'objectif d'acquérir les terrains pour réaliser les projets de développement. De plus, dans cette période, il y a eu création des nouveaux instruments d'urbanisme qui sont :

- Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU).
- Le plan d'occupation des sols (POS).

3- La réorientation libérale des politiques d'habitat après 1990

Cette période est nommée « la nouvelle politique de l'habitat après 1990 ». Dans cette phase, le secteur de l'habitat a été caractérisé par d'énormes bouleversements politico-économiques (libéralisme, privatisation,, la participation d'acteurs-promoteurs publics et privés (OPGI, agence foncière, promoteurs immobiliers) et l'apparition de nouvelles

¹ Loi 81-01 du 07 février portant cession des biens de l'Etat

²La loi du **04 février 1986**[4] apporta les ajustements suivants : les biens pouvaient être revendus immédiatement après leur acquisition, élargissement de la cession aux locaux de grande surface à usage commercial, artisanal ou industriel, ouverture d'accès aux biens de l'Etat à des personnes morales, et enfin, définition plus restrictive de la notion du logement de fonction.

procédures d'acquisition (logement social participatif, logement promotionnel, location-vente).

En 1991, l'Etat s'est complètement désengagé du financement du logement. Cependant, l'Etat se devait d'aider les catégories sociales les plus défavorisées à de les prendre en charge. C'est ainsi que fut créé la Caisse Nationale du Logement (CNL).

A partir de 1996, et en raison de l'épuisement des liquidités de la CNEP, le financement du logement social a été de nouveau mis à la charge du trésor public¹

De plus, des directives sont adoptées pour encourager la production de terrains à bâtir. La CNL est pensée comme le moyen de réduire le déficit de logements dont souffre l'Algérie depuis la fin des années 1960, déficit évalué à 2 millions d'unités. Cette relance va mobiliser les directions centrales du ministère de l'habitat (en particulier la direction de l'architecture et de l'urbanisme), les directions et services locaux de ce même ministère, les OPGI, les services techniques des wilayas et des communes. Une rupture est marquée avec le modèle de développement socialiste et la distinction des terres urbanisées et urbanisables du reste des terres par l'instauration de plusieurs lois, à partir des années 1990 la concrétisation juridique a été mise en place de ces dernières :

- La loi N°90-25 du 18/11/1990 portant sur l'orientation foncière, elle a pour objet de fixer la consistance technique et le régime juridique du patrimoine foncier ainsi que les instruments d'intervention de l'Etat, des collectivités et organismes publics. Elle constitua le texte fondateur de retour à la forme libérale.
- La loi N°90-29 du 01/12/1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme, Cette loi fixe les règles générales visant à organiser la production du sol urbanisable, la formation et la transformation du bâti dans le cadre d'une gestion économe des sols, de l'équilibre entre la fonction d'habitat, d'agriculture et d'industrie ainsi que de préservation de l'environnement, des milieux naturels et du patrimoine culturel et historique.
- La loi domaniale N° 90-30 de 1990, elle définit la composition du domaine national ainsi que les règles de sa constitution, de sa gestion et de contrôle de son utilisation.

Ce nouveau cadre juridique a eu comme conséquence d'encourager l'intervention des opérateurs privés et des particuliers dans les investissements du secteur de l'habitat.

¹ OUADAH RABRAB Saliha « la politique de l'habitat en Algérie entre monopole de l'Etat et son désengagement » Mémoire master UMMTTO page 16.

La politique de l'habitat social est apparue après 1994 dans le cadre du programme d'ajustement structurel.

Dans le cadre de la gestion de la nouvelle formule d'aide directe au logement (aides à l'accès à la propriété), il y a eu recours à la caisse nationale du logement à partir de 1994. Cette aide directe, dont le montant et les critères d'attributions sont fixés par des textes juridiques, constitue le pivot du nouveau dispositif du financement du logement social. Cette période a été caractérisée principalement par l'encouragement du logement social et de l'initiative privée.

La décennie 90, malgré un contexte économique et sécuritaire gravement détériorés en début de période, verra la réalisation de plus de 675 000 logements (pour une moyenne annuelle de 85 000 unités livrées), dont moins d'un tiers au milieu rural. Le milieu rural a particulièrement souffert de la situation sécuritaire au cours de la décennie noir (10 000 logement en moyenne)¹.

Après 1999, une nouvelle stratégie a été mise en place qui vise l'augmentation et la diversification des terrains à bâtir par les différents segments de la population ainsi que le développement de la production de logement par la définition d'une réforme institutionnelle du financement et des mesures d'accompagnement.

La décennie 2000, à l'instar des autres segments du champ social cette période, est marquée par une politique de rattrapage des déficits accumulés lors des années précédentes, mobilisant des ressources appréciables, notamment avec :

3.1- Le programme du plan quinquennal 2005/2009 : qui a retenu la réalisation d'un million de logements, détaillé dans le tableau qui suit.

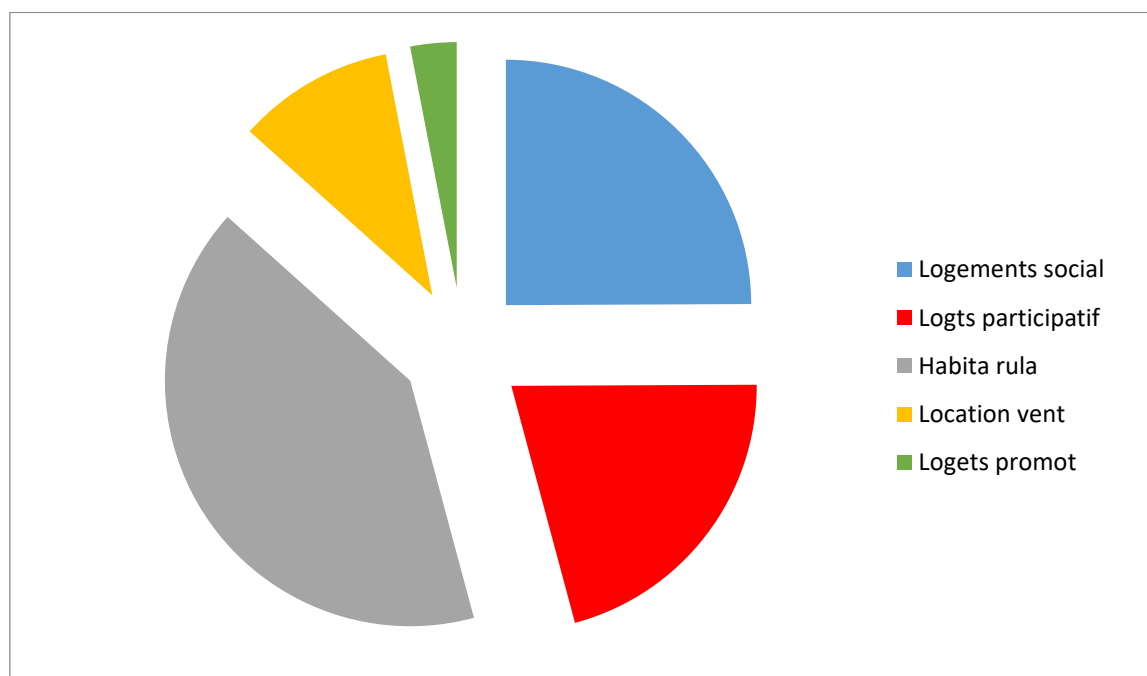
¹Bachir Boulahbel Besoin sociaux à l'horizon 2025, <https://library.fes.de/pdf-files/bueros/algerien/06411-etude.pdf>, page 37 consulter le 24 octobre 2021.

Tableau n°1 : Les programmes d'habitat inscrit au titre du plan quinquennal 2005-2009

programme segments	Programme quinquennal	Programme compl -sud	Programme compl-haut plateaux	Programme pour la résorption de l'habitat précaire	Autre programme spécifiques	total
Logements social	239 412	11 700	16 500	29 545	14 733	311 890
Logts participatif	233 733	9 707	18 000	00	00	261 440
Habita rula	394 238	40 593	63 300	00	12 565	510 696
Location vent	129 068	00	00	00	00	129 068
Logets promot	38 068	00	00	00	00	38 068
Total globale	1 034 566	62 000	97 800	29545	27 298	1 251 209

Source : MHUV le 15/11/2021

Figure n° 1 : Les programmes d'habitat inscrit au titre du plan quinquennal 2005-2009



Source : Nos regroupements, donnés à partir du MHUV le 15/11/2021

A la fin de l'échéancier, le nombre de logements réalisés s'élève à 912 326 logements (toutes catégories confondues), représentant 91,2% de l'objectif du programme initial qui a prévu la livraison d'un million de logements à l'échéance de 2009.

Pour concrétiser cet engagement, les programmeurs ont souligné la nécessité d'améliorer les performances de la politique de l'habitat en agissant sur la diversification des méthodes de financement et des segments d'offres, l'amélioration de la politique de gestion des villes, la finalisation et révision des instruments d'urbanisme et la maîtrise du problème de la disponibilité et de la qualité des assiettes foncières.

En l'espace de dix ans, plus d'un million de logements ont été livrés. Pour permettre d'accélérer d'avantage le rythme de production de logements, les pouvoirs publics ont ouvert aux entreprises étrangères le marché Algérien. Ils ont également décidé de poursuivre l'effort à travers un deuxième programme.

3.2- Le programme quinquennal 2010-2014 : Deux million de logements sont prévus à la construction. Il s'agit de la réalisation de 500 000 logements publics locatifs (social), 500 000 logement promotionnels, 300 000 unités dans le cadre de la résorption de l'habitat précaire et en fin 700 000 logements ruraux¹.

Durant ce programme quinquennal, enveloppe de 3700 milliards DA soit l'équivalent de 50 milliards \$ a été engagée².

¹Ministère de l'habitat et de l'urbanisme ; Programme de développement quinquennal 2010-2014. Communiqué du conseil des ministres, <https://www.mhuv.gov.dz>
<http://www.mae.gov.dz/images/sce/programme-quinquenal.pdf>, page 17.

² ZERROUKI MED AMINE, TABET AOUL WASSILA: la nouvelle politique du logement en Algérie: Quelles Perspectives pour Réduire la Crise de Logement» les publication de la recherche gouvernance et économie sociale volume n°01 septembre 2015
[hhht://www.wasjp.cerist.dz](http://www.wasjp.cerist.dz) consulte en le 16/08/2021

Tableau n° 2 : Le plan d'action du programme 2010 -2014

Intitulé du programme	Action : Réalisation des divers segments d'offres	Objectif	Programme neuf	Echéancier de mise en œuvre 2010-2014	
				Lancement	Achèvement
logement variante PEC + 900 000 logements cette variante présente l'avantage de couvrir les besoins de lancement nécessaire sur les 05 années avec un PEC à la fin 2014 de l'ordre de 450 000logents couvrant les livraisons 2015 et 2016	logements public locatif	*favoriser l'accès au logement pour les populations à faible revenu *résorption de l'habitat précaire 170 000 logets sur la période 2010-2014	225 000	349 542	255 000
	logement promotionnel aidé	*aide à la solvabilité des ménages et développement de la promotion immobilière	225 000	273 155	250 000
	logement rural	*fixation de la population en milieu rural	450 000	450 000	505 000
			900 000	1 072 697 dont 172 697 du PEC2009	1 010 000
				moyenne annuelle de lancement et l'achèvement	
			214 539	202 000	

Source : MHUV le 02/11/2021

De 2000 à 2015, 2.9 millions de logements ont été livrés dont 30 % de logements public locatif (sociaux), 40% de logements ruraux et 15 % de logements tous deux subventionnés par l'État et destinés aux catégories à moyens revenus¹. 500 000 logements promotionnels, 300 000 unités dans le cadre de la résorption de l'habitat précaire et enfin 700 000 logements ruraux.

¹ Le logement en Algérie disponible sur le site internet www.tsa-algerie.com consulté le 19/10/2021.

Depuis 1999 à 2018, le marché immobilier algérien a connu des difficultés considérables. De plus, en 2019 le marché immobilier Algérien est quasiment à l'arrêt depuis l'apparition de la pandémie de la COVID-19. Celle-ci a entraîné une :

- Sévère augmentation des couts des propriétés immobilières, l'absence de la clientèle,
- Le gel des transactions immobilières.

4- Les indicateurs aux conditions du logement¹

Le logement a une dimension et une capacité déterminer dans l'espace, il joue un rôle important dans le développent du citoyens et de la société, selon des critères qui nous renseigne sur l'état du logement à savoir ;

4.1- Le taux de vieillissement du parc immobilier

Ce taux nous détermine le niveau, la qualité et l'habilité d'une demeure diminue avec le temps et aussi d'autres facteurs tels l'intégration de la technologie et la qualité de construction

4.2- Le taux d'occupation par logement (TOL)

Il est défini par le rapport entre le nombre d'habitants et le nombre de logement pour un périmètre donne

$TOL = \text{Nombre d'habitants} / \text{Nombre de logement}$

Ce dernier nous permet d'émettre les conditions d'un logement,

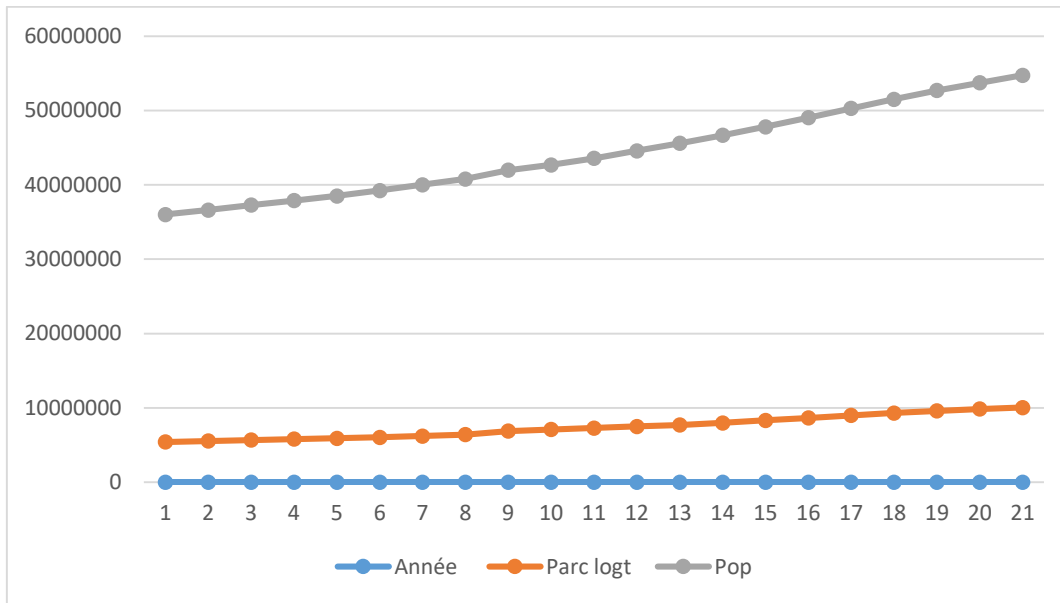
¹ MERIANE SADIA, OUCHENE KATIA 2017« la problématique du logement dans la wilaya de Tizi Ouzou ,application dispositif d'aide à l'habitat rural mémoire master ummto.

Tableau n°3 : Evolution de la population, parc de logement et TOL de 2000 à 2020 en Algérie

Année	Parc logement	Population	TOL
2000	5 416 331	30 600 000	5,65
2001	5 548 293	31 070 000	5,60
2002	5 682 119	31 600 000	5,56
2003	5 793 331	32 100 000	5,54
2004	5 909 799	32 600 000	5,52
2005	6 042 278	33 200 000	5,49
2006	6 220 070	33 800 000	5,43
2007	6 400 053	34 400 000	5,37
2008	6 872 453	35 100 000	5,11
2009	7 090 248	35 600 000	5,02
2010	7 281 121	36 300 000	4,99
2011	7 493 786	37 100 000	4,95
2012	7 692 965	37 900 000	4,93
2013	7 969 985	38 700 000	4,86
2014	8 325 274	39 500 000	4,74
2015	8 653 324	40 400 000	4,67
2016	8 990 821	41 300 000	4,59
2017	9 313 218	42 200 000	4,53
2018	9 600 696	43 100 000	4,49
2019	9 845 692	43 900 000	4,46
2020	10 046 661	44 700 000	4,45
Total	156 188 518	775 170 000	

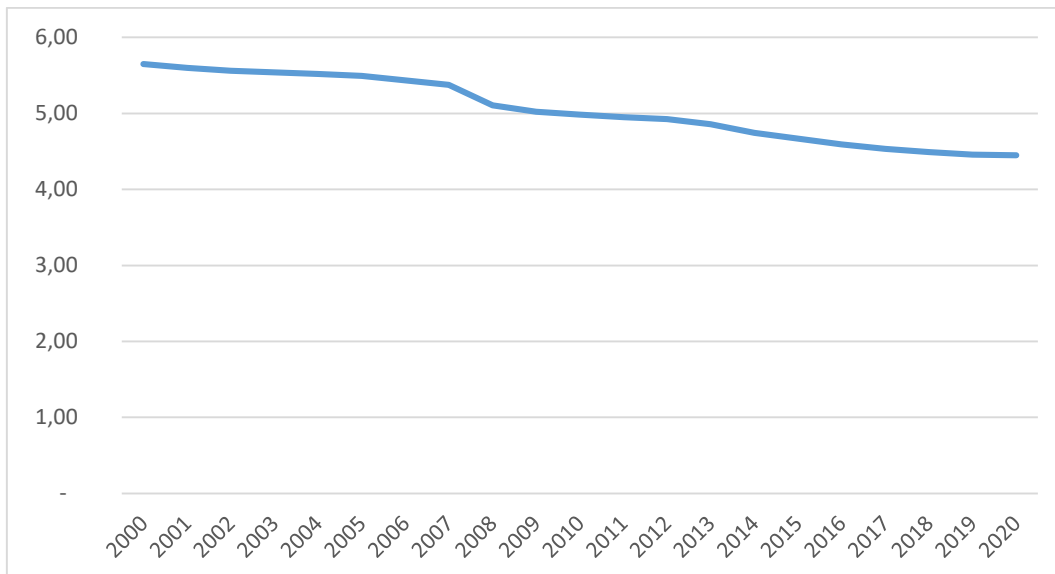
Source : Nos regroupements, donnés à partir du MHUV le 15/11/2021

Figure n°2 : Croissance du Parc logement et Population en Algérie



Source : Nos regroupements, donnés à partir du MHUV le 15/11/2021

Figure n°3 : Décroissance du TOL en Algérie



Source : Nos regroupements, donnés à partir du MHUV le 15/11/2021

Au fil de la dernière vingtaine d'années, l'Algérie a connu une croissance démographique permanente qui a été toujours accompagnée par des efforts de l'Etat en instaurant des différents segments du logement (parc du logement) qui absorbent progressivement la forte demande ce qui est traduit par le graphe n°01 si dessus.

Par conséquent, l'effet croissant du parc de logement par la résorption de l'habitat précaire a engendré une baisse du TOL voir graph n° 2.

4.3- Le taux d'occupation par pièce (T.O.P)

Ce taux nous permet d'apprécier l'état réel de l'habitat, qui est jugé plus fiable, prend en compte l'entassement par rapport à des normes évolutive déterminées par le degré de développement socio-économique du pays.

En effet, il suffit que la superficie des pièces change, d'une statistique à l'autre, pour que le T.O.P ne se rende compte du degré réel d'entassement dans les logements et dans les pièces, d'où la nécessité de rechercher un critère d'appréciation qui tient compte superficie disponibles.

Section 2 : Généralités sur les nouveaux segments du logement en Algérie

Nous commençons par présenter les différents programmes émis par le pouvoir public.

1- Les nouveaux dispositifs

S'agissant de :

- Le logement location/vente (AADL) ;
- Le logement promotionnel public (LPP) ;
- Le logement rural ;
- Le logement public aidé « LPA » ;
- Les programme de logements sociaux participatifs « LSP » ;
- Le logement public locatif « LPL ».

1.1- Le logement location/vente (AADL)

La location-vente consiste en l'octroi d'un logement avec la possibilité d'acquérir la propriété après une période de location de 25 ans. Ce type de logement public est destiné aux postulants dont le revenu moyen du ménage est compris entre 24.000 dinars et 6 fois le SNMG, soit 108.000 DA.¹

Cette formule est entrée en vigueur en 2001, avec le lancement d'un premier programme (AADL 1) qui comprenait 55.000 Logements.

1.2- Le logement promotionnel public (LPP)

Cette nouvelle formule de logement a été introduite au cours de ces dernières années dans le programme du gouvernement. Le logement promotionnel public est destiné aux citoyens qui ne sont pas éligibles au logement social locatif et au logement AADL location-vente.

L'accès au logement promotionnel public est consenti à tout postulant :

- Ne possédant pas ou n'ayant pas possédé en toute propriété, ni lui ni son conjoint, un bien à usage d'habitation ou un lot de terrain à bâtir.

¹: Décret exécutif n° 01-105 du 23 avril 2001 fixant les conditions et modalités d'acquisition dans le cadre de la location vente de logements réalisés sur fonds publics, modifié et complété.

- N'ayant pas bénéficié, ni lui ni son conjoint, d'une aide financière de l'Etat pour la construction ou l'acquisition d'un logement.

Le postulant au logement promotionnel public doit justifier d'un revenu supérieur à 06 fois le SNMG (108.000 DA) et inférieur ou égale à 12 fois le SNMG (216.000 DA).

La demande d'acquisition d'un logement promotionnel public est formulée sur un imprimé-type auprès du promoteur désigné.

1.3- Le logement rural

Le logement rural s'inscrit dans le cadre de la politique de développement et de renouveau rural. Ce segment d'offre vise à offrir aux citoyens vivant en milieu rural la possibilité de réaliser en auto-construction un logement décent.¹

Dans ce cadre, l'Etat intervient en accordant, aux personnes éligibles à ce dispositif, une aide frontale fixée à :

- 1.000.000 DA pour les citoyens éligibles résidants dans les Wilayas du Sud (d'Adrar, Laghouat, Biskra Bechar, Tamanrasset, Ouargla, Illizi, Tindouf, El Oued et Ghardaïa).
- 700.000 DA pour les citoyens des autres Wilayas.

Conditions d'éligibilité à l'aide frontale pour le logement rural :

- Justifier d'une résidence depuis plus de 5 ans dans la commune.
- Les personnes physiques qui exercent une activité en milieu rural.
- Justifier d'un revenu (du ménage) ne dépassant pas six (06) fois le salaire national minimum garanti (SNMG).
- Ne pas avoir déjà bénéficié de la cession d'un logement du patrimoine immobilier public ou d'une Aide de l'Etat destinée au logement.
- Ne pas posséder en toute propriété une construction à usage d'habitation (lorsqu'il s'agit d'une Aide pour une construction nouvelle).
- Disposer d'une assiette foncière en milieu rural (lorsqu'il s'agit d'une Aide pour une construction nouvelle).
- Disposer d'une habitation existante en milieu rural (lorsqu'il s'agit d'une Aide pour la réhabilitation et /ou l'extension).¹

¹le décret exécutif n°10-235 du 26 Choual 1431 correspondant au 05 octobre 2010 fixant les niveaux de l'aide frontale octroyée par l'Etat pour l'accession à la propriété d'un logement collectif ou d'un logement rural, ou d'un logement individuel réalisé sous forme groupée dans les zones définies du Sud et des Hauts plateaux les niveaux de revenu des postulants à ces logements ainsi que les modalités d'octroi de cette aide, modifié et complété.

Le postulant à l'aide frontale est tenue de formuler une demande auprès du Président de l'APC territorialement compétent selon le modèle type joint en annexe de l'arrêté du 19 juin 2013 fixant les modalités d'accès à l'aide frontale octroyée par l'Etat pour la réalisation d'un logement rural, modifié et complété.²

L'aide frontale au profit des postulants retenus est libérée par la CNL en deux tranches comme suit :

- 60% sous forme d'avance à la présentation du permis de construire, sur la base d'une demande visée par les services techniques habilités du directeur du logement ou de l'assemblée populaire communale.
- 40% à l'achèvement des travaux de gros œuvres

Par ailleurs, le bénéficiaire de l'aide à l'habitat rural peut également bénéficier d'un crédit bancaire dont le taux d'intérêt est bonifié par le trésor public. (Le bénéficiaire de crédit bancaire ne supporte que 1% du taux d'intérêt).

1.4- Le logement public aidé « LPA »

C'est un logement neuf réalisé par un promoteur immobilier suivant des spécifications techniques et financières définies.³

Ce type de logements concerne les citoyens à revenu moyen. Le financement se fait par trois parties :

- Apport personnel ;
- Crédit bonifié ;
- L'aide de la caisse nationale du logement (CNL).

Les conditions d'attribution du LPA :⁴

Le demandeur ou son conjoint ne doivent posséder aucun bien immobilier à usage d'habitation, aucun lot de terrain à bâtir, ne doit avoir bénéficié d'aucun logement LPL, LSP, logement rural ou logement acquis dans le cadre de la location/vente. Et ne doit avoir

¹Décret exécutif n° 10-235 du 05 octobre 2010 fixant les niveaux de l'aide frontale octroyée par l'Etat pour l'accession à la propriété d'un logement collectif ou pour la construction d'un logement rural, les niveaux de revenu des postulants à ces logements ainsi que les modalités d'octroi de cette aide.

²Arrêté du 19 juin 2013, fixant les modalités d'accès à l'aide frontale octroyée par l'Etat pour la réalisation d'un logement rural, modifié et complété par l'arrêté du 18 juin 2014.

³ L'arrêté ministériel du 30/01/2018, fixant les spécificités techniques applicables aux programmes de logements promotionnels aidés modifié et complété ; par l'arrêté interministériel du 27/01/2019.

⁴– L'arrêté interministériel du 14 mai 2011, fixant les conditions et les modalités de cession de terrains relevant du domaine privé de l'Etat et destinés à l'implantation de programmes de logements aidés par l'Etat, modifié et complété

bénéficié d'aucune aide de l'état pour la construction ou l'achat d'un logement ou pour l'aménagement d'un logement rural.

- Le revenu du ménage ne doit pas dépasser 6 fois le salaire minimum garanti (SNMG).

1.5- Les programme de logements sociaux participatifs « LSP »

Les programmes de logements sociaux participatifs « LSP » sont initiés selon trois formules :

- Soit directement par les promoteurs immobiliers publics et privés dont le projet est validé par le ministère de l'habitat et de l'urbanisme (ou la wilaya), pour le compte de leurs clients. « Canal direct LSP/Promoteurs »¹
- Soit par les collectivités locales, les institutions, les organismes employeurs et les mutuelles, pour le compte de leurs administrés, agents, employés et adhérents, par le biais d'un promoteur chargé de conduire le projet. (La validation se fait également par le ministère de l'habitat et de l'urbanisme -ou la wilaya-). «Canal collectivités locales, organismes employeurs et mutuelles ». ²
- Soit dans le cadre des programmes de logements aidés répartis entre la wilaya et les A.P.C « Canal Wilaya–A.P.C». A. Canal direct LSP/Promoteurs : Les projets de Logement Sociaux Participatifs « LSP » initiés par les promoteurs immobiliers sont réalisés selon les modalités décrites ci-après :

Les conditions à remplir par le promoteur immobilier : Pour bénéficier d'un programme d'aide, dans le cadre de réalisation d'un projet de logements sociaux participatifs « L.S.P », les promoteurs immobiliers publics ou privés doivent remplir les conditions énumérées ci-après : Disposer d'un registre de commerce autorisant expressément l'exercice de l'activité immobilière.

- Dispose d'un terrain en toute propriété ou justifier d'un accord du comité technique de wilaya ;
- S'engage à réaliser un projet répondant aux normes définies par le ministère de l'habitat et de l'urbanisme ;
- S'engager à réaliser des logements dont le prix de vente maximum ne devra pas excéder le plafond règlementaire ;

¹Décret Exécutif fixant les modalités d'acquisition de logement dans le cadre de la location vente de logement réalisé sur le fond public

²Décret législatif n° 93-03 du 1er Mars 1993 relatif à l'activité immobilière

- S'engage à céder ces logements à des acquéreurs remplissant les conditions d'accès à l'AAP définies aux articles 3 et 6 de l'arrêté interministérielle du 15 novembre 2000, modifié et complété par l'arrêté interministérielle du 09 Avril 2002.

1.6- Le logement public locatif « LPL »

Le Logement Public Locatif est réalisé par l'office de promotion et de gestion immobilière (OPGI).

Seuls les personnes classés dans les catégories sociales défavorisées n'ayant pas de logements ou logeant dans des conditions précaires ou insalubres, peuvent en bénéficier.

Le dossier est déposé au niveau de la commission de daïra du lieu de résidence.

Pour en bénéficier, il faut que :

- Le demandeur ou son conjoint ne doivent posséder aucun bien immobilier à usage d'habitation, aucun lot de terrain à bâtir, ne doit avoir bénéficié d'aucun logement LPL, LSP, logement rural ou logement acquis dans le cadre de la location/vente. Et ne doit avoir bénéficié d'aucune aide de l'état pour la construction ou l'achat d'un logement ou pour l'aménagement d'un logement rural ;
- Le demandeur doit résider depuis au moins 5 ans dans la commune de sa résidence habituelle ;
- Le revenu mensuel du ménage ne doit pas dépasser 24 000 DA ;
- Le demandeur doit avoir au moins 21 ans à la date de dépôt de la demande.

Tableau 04 : Etat récapitulatif des modalités d'acquisition d'un logement en Algérie

Modalité d'acquisition de logement	Conditions d'acquisition d'un logement
Rural	-Résider plus de 5ans dans la commune ; -Avoir un terrain pour la construction.
Logement location vent (AADL)	10 8000 DA \geq REVENU \geq 24 000 DA (par mois)
Logement promotionnel aidé (LPA)	72 000 da \geq revenu \geq 24 000 DA (par mois)
Logements sociaux participatifs(LSP)	72000 \geq revenu \geq 24 000DA(par mois)
Logement public locatif (LPL)	Revenu \leq 24 000 DA (par mois)
Logement promotionnel public(LPP)	216 000 \leq revenu \leq 108 000 DA (par mois)

Source : A partir des définitions (Conditions d'acquisition d'un logement)

2- Les institutions chargées de la solvabilité de la demande

2.1- La Caisse Nationale du Logement « CNL »¹

La Caisse Nationale du Logement (CNL) est un établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC). Elle est placée sous la tutelle du Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme.

Dans son article 03, la loi 93/03 du 1er mars 1993 a érigé l'activité immobilière en activité économique régie par le code du commerce et est ouverte à toute personne physique ou morale ayant le statut de commerçant.

¹Décret exécutif n° 94-308 du 4 Octobre 1994 définissant les règles d'intervention de la caisse nationale du logement, en matière de soutien financier des ménages. Arrêté interministériel du 15 Novembre 2000 fixant les modalités d'application du décret exécutif n° 94-308 du 4 Octobre 1994 définissant les règles d'intervention de la caisse nationale du logement, en matière de soutien financier des ménages.

La CNL a pour missions principales¹ :

- Elle visait à agrandir le champ d'intervention en matière de logement aux différentes institutions et réduire le poids qui pesait sur l'Etat.
- Elle encourageait les promoteurs publics et privés à développer la construction de logements promotionnels et faisait participer le citoyen à l'effort de financement de son logement.

2.2- Le Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière «FGCMPI »

La création du FGCMPI était prévue, tout d'abord, dans la loi sur l'activité immobilière (93-03) du 1er mars 1993, mais elle a été créée par décret n° 97-406 du 03 novembre 1997. C'est un organisme spécialisé, placé sous tutelle du Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme.

Le FGCMPI est une mutuelle de promoteurs à but non lucratif dont le rôle consiste à garantir les paiements effectués au profit des promoteurs immobilier sous forme d'avances, à la commande, par les futurs acquéreurs de logements (ou immeubles à usage autre que d'habitation) dans le cadre d'une vente sur plans.

2.3- La Société de Garantie du Crédit Immobilier « SGCI »

La SGCI est une entreprise publique économique (EPE), société par actions (SPA) de droit privé, créée le 05 octobre 1997 dans le cadre global de restructuration du secteur financier, avec un capital de 1.000.000.000 DA.

Ses actionnaires sont les banques (BNA, BEA, CPA, BADR et CNEP) et les compagnies d'assurance publiques (SAA, CAAR, CCR et CAAT).

2.4- La Société d'Automatisation des Transactions Interbancaires et de Monétique « SATIM »

La SATIM est une filiale des principales banques commerciales algériennes qui fut créée en 1995. Elle a le statut d'une SPA avec un capital de 267.000.000 DA. Ses actionnaires sont : la BNA, la BADR, la BEA, la CNEP, la BDL, la CNMA et AL BARAKA

¹ Décret exécutif n° 94-308 du 4 Octobre 1994 définissant les règles d'intervention de la caisse nationale du logement, en matière de soutien financier des ménages. Arrêté interministériel du 15 Novembre 2000 fixant les modalités d'application du décret exécutif n° 94-308 du 4 Octobre 1994 définissant les règles d'intervention de la caisse nationale du logement, en matière de soutien financier des ménages.

2.5- La Société de Refinancement Hypothécaire

La SRH est un établissement financier agréé par la Banque d'Algérie, c'est une société par action (SPA), avec un capital de 3.290.000.000 DA.

Elle a été créée le 29 Novembre 1997 dans le cadre du nouveau schéma de financement du logement. Ses actionnaires sont : Le Trésor Public, les banques (CPA, CNEP, BNA, BEA

Section 3 : Le développement local en Algérie

Le développement local est un concept dont la signification et l'émergence varient d'un contexte à l'autre. Mais on s'accorde néanmoins sur la nécessaire existence d'une multiplication d'acteurs (les entreprises, les autorités locales, les institutions élues, les mouvements associatifs, etc.), composant une entité territoriale dans laquelle ces différents agents porteurs de progression définissent les objectifs du développement local.

1- Définition et aperçu historique de la notion de développement local

Pour commencer nous constatons qu'il de préférence de définir distinctement les deux notions clés, développement et local.

1.1- La notion du Développement local

Le développement en lexique est l'ensemble des transformations structurelles (démographiques, économiques, sociales, mentales, politiques, etc.) qui rendent possibles et accompagnent la croissance économique et l'élévation du niveau de vie.

Selon F. Perroux : « Le développement est la combinaison des changements mentaux et sociaux d'une population qui la rendent apte à faire croître, cumulativement et durablement, son produit réel global ».

On retient de cette définition que :

- C'est, comme le montre la définition, une notion qualitative.
- Le développement apparaît comme cause de la croissance économique.
- Le développement comme une amélioration du bien-être de l'ensemble de la population.

1.2- La notion de local (territoire)

Ces nouvelles approches placent au cœur de leur analyse la dimension spatiale du développement remettant en cause la notion très réductrice de l'espace. Ainsi, Benko (1996) explique que l'espace n'est pas seulement un cadre de localisation des agents économiques,

mais qu'il est « aussi le cadre de l'émergence d'un acteur économique particulier dont l'importance aujourd'hui est abondamment soulignée : le Territoire »¹.

Le territoire s'affirme donc comme un espace de référence et le lieu où s'identifie et se résout un problème productif jugé ou ressenti comme partagé par ses acteurs².

Le territoire devient un facteur déterminant dans le renouvellement de la problématique du développement³. C'est par rapport à ces mutations et à ces nouvelles considérations que les perspectives du développement local et territorial émergent.

1.3- Evolution de la notion du développement local en Algérie

En Algérie, la notion du développement local a évolué principalement sur deux périodes⁴ :

- La première est celle qui caractérise les premières années de l'indépendance, au cours desquelles l'acteur du développement local était un acteur unique, l'État en l'occurrence, qui définit et déploie des stratégies de développement dans le cadre d'une économie planifiée et centralisée.
- La deuxième période est caractérisée par la définition d'un ensemble de réformes s'inscrivant dans le contexte de l'ouverture du pays et de son intégration à l'économie de marché.

De ce fait, le rôle de l'État en tant que principal décideur et entrepreneur commence à s'amenuiser avec la prise en considération de la capacité, de plus en plus forte, des échelons locaux à faire émerger des dynamiques locales et à propulser le processus de développement. C'est dans ce contexte que des réformes ont été engagées dès le début des années 1990. On a ainsi assisté à l'adoption de nouvelles lois relatives aux collectivités locales grâce auxquelles ces dernières ont bénéficié de larges prérogatives, notamment le fait que la commune doit être considérée comme collectivité territoriale de base et assise de la décentralisation.

À partir des années 2000, et après avoir rétabli les principaux indicateurs économiques, l'autorité centrale, convaincue que le développement local ne pouvait être mené par un seul acteur, a commencé à envisager des stratégies portant sur l'implication d'autres parties prenantes dans le développement socioéconomique local.

¹KAHINA MOUSSAOUI ET KHELLOUDJA ARABI Économie et Solidarités Le rôle des collectivités territoriales dans le développement local à l'ère des réformes en Algérie. Le cas des communes de Bejaia, « Le développement des territoires dans un contexte de restructuration de l'État » Volume 44, Nombre 1-2, 2014 p. 7.

²BERNARD PEQUEUR 2000 , le développement locale :pour une économie des territoire, en ligne 2000 disponible en ligne ;<https://www.eyroles.com> consulte le 25/11/2021.

³BERNARD PEQUEUR , juin 2004,vers une géographie économique et culturelle autour de notion de territoire , en ligne 2000 disponible en ligne ;<https://www.eyroles.com> consulte le 25/11/2021

⁴KAHINA MOUSSAOUI ET KHELLOUDJA ARABI Le rôle des collectivités territoriales dans le développement local à l'ère des réformes en Algérie. Le cas des communes de Bejaia, revue le développement des territoires dans un contexte de restructuration de l'Etat, volume 44, nombre 1-2,2014 p.124.

Cette nouvelle vision de l'État quant au développement local était soutenue notamment par l'aisance financière du pays. L'autorité centrale pouvait ainsi fournir aux collectivités locales des enveloppes financières importantes afin d'impulser la collaboration avec le pouvoir central dans la prise de décision concernant les actions à mener, du fait que ces acteurs locaux sont plus proches des préoccupations de leurs concitoyens et des besoins de développement.

Le rôle des collectivités territoriales, notamment des communes, est renforcé et appuyé par de nouveaux textes de loi¹ orientant leur position dans la quête du développement de leurs territoires.

En Algérie, les collectivités locales sont composées par la constitution (des wilayas et des communes).

2- Les acteurs principaux du développement local

- Les entreprises ;
- Les institutions de l'Etat (communes par exemple).

2.1- Les entreprises privées ou Etatiques qu'elles soient ont un but lucratif créent au même temps une plus-value pour la commune d'où elles participent au développement de la localité.

Les réformes économiques et ajustements structurels allant dans le sens de la libération des énergies et de l'ouverture du commerce mondial et Algérien en particulier ont eu, entre autres, pour conséquence un changement d'acteurs pour le développement local.

- **Entreprises économiques privées :** La dernière décennie a vu l'émergence de nombreuses entreprises économiques privées qui ont concernés tous les secteurs et types d'activités : industries alimentaires, matériaux de construction, textiles et confection, matières plastiques emballages, bâtiments et travaux publics.
- **Des ordres professionnels :** Parallèlement des ordres professionnels se sont organisés et touchent divers secteurs : *Santé*, médecins, pharmaciens *Commerce /finances* : commissaires-priseurs, commissaire aux comptes experts comptables, *Justice* : avocat, notaire, interprètes officiels.

¹Ministère de l'intérieur Code des collectivités locales de l'année 2011, relatif à la commune, et de l'année 2012, relatif à la wilaya <https://www.interieur.gov.dz> consulté le 10/11/2021.

Ces organisations tendent à manifester de plus en plus leur autonomie et à défendre les professions libérales.

- **Activités de service :** La privatisation au niveau local a permis l'émergence d'activités de service dans le transport en commun urbain et inter urbain, la téléphonie fixe ou mobile, les communications par internet... Ce qui a permis des améliorations notables dans ces domaines d'activités.
- **Activités informelles :** Parallèlement des activités informelles touchant notamment le commerce se sont développées, on observe ainsi une évolution de la gestion du développement local.

2.2- La commune et le développement local

La législation définit la commune¹ comme étant la collectivité territoriale de base. Celle-ci est dotée d'une autonomie financière et constitue l'assise de la décentralisation. Elle exerce ses prérogatives dans tous les domaines de compétence qui lui sont dévolus par la loi et concourt, avec l'État, à l'administration et à l'aménagement du territoire, au développement économique, social et culturel, à la sécurité ainsi qu'à la protection et à l'amélioration du cadre de vie des citoyens. Les missions et le fonctionnement de la commune ont été régis successivement par les textes suivants : la charte communale de 1966, le code communal de 1967 modifié et complété par la loi 81-09 du 4 avril 1981 et le code communal de 1990 et, enfin, le code communal de 2011.

La commune procède au développement de son territoire en mettant en œuvre les activités de nature à impulser le développement économique en relation avec ses potentialités et son plan de développement. Elle prend également part à l'aménagement de son territoire par l'élaboration et l'adoption des programmes dans le cadre des attributions qui lui sont dévolues par la loi en lien avec le schéma national d'aménagement et de développement durable ainsi qu'avec les schémas directeurs sectoriels.

Elle vise, avec la participation des citoyens, à instaurer le cadre institutionnel d'exercice de la démocratie à l'échelle locale et de gestion de proximité. Par son organe élu, l'assemblée populaire communale prend toutes mesures nécessaires, pour informer et faire impliquer le

¹Articles 1, 2 et 3 de la loi n° 11-10 du 22 juin 2011 relative à la commune. Journal officiel de la République algérienne démocratique et populaire (JORADP), n° 37 du 3 juillet 2011. 126 Économie et Solidarités, volume 44, numéro 1-2, 2014

citoyen dans les activités de croissance de son territoire, par les différentes associations participation à la gouvernance de la localité, des affaires les concernant et les consulter sur les choix des priorités d'aménagement et de développement économique, social et culturel.

Dans ce cadre et dans le but de réaliser les objectifs de la démocratie locale, l'assemblée populaire communale veille à mettre en place un encadrement adéquat des initiatives locales, visant à intéresser et à inciter les citoyens à participer au règlement de leurs problèmes et à l'amélioration de leurs conditions de vie¹.

2- Les objectifs du développement local

- La création d'emplois et la distribution de revenus,
- La prise en charge et couverture des besoins des citoyens en matière de santé, sécurité, de logement, de formation, d'éducation et de culture, d'aménagement et de préservation de l'environnement,²
- Adopter des stratégies modernes en créant et profitant des opportunités.

¹loi n° 11-10 du 22 juin 2011 ,Articles 11 et 12 de la relative à la commune.

² Kahina Moussaoui et Khelloudja Arabi Économie et Solidarités Le rôle des collectivités territoriales dans le développement local à l'ère des réformes en Algérie. Le cas des communes de Bejaia, revue « Le développement des territoires dans un contexte de restructuration de l'État » Volume 44, Nombre 1-2, 2014.

Conclusion :

A travers ce qui a été signalé précédemment nous constatons que l'habitat en Algérie a connu une progression assez considérable.

A partir des années 2000 c'est l'explosion massive en matière du logement suivant des programmes de l'Etat par ses différents dispositifs

Pendant des années, l'Etat a essayé d'adapter pour chaque période un dispositif adéquat en vue d'atténuer l'intensité de la crise du logement en Algérie, et en vue d'améliorer même les conditions de ses localités par le maillon le plus fort qui est le logement.

Et Ainsi, et dans le cadre de sa politique du logement l'Etat a mis en place de différents organismes financiers, opérationnels, et réalisations pour rendre possible, et assurer la fluidité et l'accessibilité à ces dispositifs.

En dépit de tous les efforts fournis par le gouvernement Algérien, la disponibilité du logement reste insuffisante en la comparant à l'évolution et la croissance de la population et ses besoins en matière du logement et d'équipement public local, ce qui est indiqué et illustré par le TOL qui atteint et varie à nos jours entre 5.6 et 6.7.

En parlant du développement local c'est de faire allusion à tous les domaines de la vie (politiques, économiques, sociaux et culturels), par la création d'une interaction positive, évolutive et innovatrice entre ces derniers par des processus de complémentarité et d'accompagnement, et à titre particulier le secteur de l'habitat.

Pour conclure, après avoir pris connaissance des différents programmes il nous a été donné de constater que le segment ayant participé à la progression territoriale et à qui l'Etat a accordé plus d'importance est le LPL. Un segment que nous développons dans le second chapitre.

CHAPITRE 2

LE LOGEMENT PUBLIC

LOCATIF

ET LA

PROCEDURE D'ACQUISITION

Introduction

Comme nous venons de présenter dans le chapitre précédent, les différents dispositifs mis en place afin de satisfaire la demande en masse du logement enregistré au niveau des Dairas, dans ce chapitre nous allons illustrer et apporter plus de précision sur l'un de ces dispositifs le plus favorisé par les pouvoirs publics, à savoir le logement public locatif (LPL).

Section 01 : Le volet réalisation

Pour commencer on doit définir le (LPL)

1- Définition du logement public locatif (LPL)

Le Logement Public Locatif (LPL) : Sous l'appellation logement social, est un segment d'offre, financé en totalité par l'Etat. Il est destiné aux postulants dont le revenu du ménage n'excède pas les 24.000 DA.¹

Un type de logement qui est réalisé par l'Etat (fonds budgétaires) par le biais des maîtres d'ouvrage délégués que sont les offices de promotion et de gestion immobilière (OPGI) sur fonds publics.

Ce type de logement est destiné en principe aux :

- Catégories sociales défavorisées ;
- Catégories sociales dépourvues de logement ou vivant dans des conditions précaires ou insalubres.
- Le logement public locatif peut également servir à la satisfaction de besoins locaux nés de situations exceptionnelles ou d'intérêt général avéré.

Ce sont des logements collectifs (appartements) qui sont occupés moyennant à un loyer très bas. Ce type de logement est géré par un régime juridique spécifique qui diffère des logements appartenant à des particuliers qui sont donnés en location. Dans le régime spécifique au logement social, le droit au bail est transmissible aux héritiers et la durée du bail est indéterminée.

Ne sont pas concernés par la cession :

- Les biens immobiliers relevant des collectivités territoriales (wilaya-communes)
- les logements réalisés pour le fonctionnement des services et organismes publics de l'Etat (article 162 de la loi de finances purs 1992) ;

¹Logement public locatif CNL <https://www.cnl.gov.dz> consulté le 17 octobre 2021.

² D'après les sévices de l'OPGI de la wilaya de Tiz-iOuzou et le service LPL de la direction du logement.

- Les biens immobiliers classés ou en instance de classement dans le patrimoine culturel.

2- Les étapes de volé réalisation

2.1- La phase de conception (inscription du programme) comme 1^{ere}étape

Inscription du projet au niveau ministère de habitat du l'urbanisme et de la ville (MHUV) passe par les étapes suivante :¹

- Une demande de monsieur le Wali adresse à monsieur le ministre (MHUV) d'un quota de logement ;
- Accord global par le ministre d'octroyer un quota de logement ;
- Déglobalisation du programme accordé en l'occurrence de :
 - ✓ La nature de demande enregistrée (LPL, AADL, RPHP...)
 - ✓ Selon les communes et le nombre de logement notifié pour faire objet d'attribution à la commune qui dépend de la demande récoltée sur la base des besoins des demandeurs (selon le type)
 - ✓ Et la disponibilité du foncier, terrain communal,
 - ✓ Nature juridique domanial ,dans le cas où l'assiette devant réservoir le dit projet est cédé à titre gracieux au profil de la direction du logement (par arrêté de transfert singé par le wali), dans le cas où le foncier urbanisable n'est pas disponible ,des opération d'expropriation (terrain prive) ou déclassement (à vocation agricole,(EAC exploitation agricole collective ,EAI exploitation individuel) et terrain des foret seront effectués :
 - D'ordre prive expropriation et l'indemnisation pour l'utilité publique
 - Soit déclassement dans le cas EAC et EAI pour l'utilité public
 - Soit déclassement des biens des forets
- Existence de l'enveloppe budgétaire.

2.2- Passation du marché comme 2^{ème} étape

Après avoir eu, les terrains qui ont fait l'objet de mesures Exceptionnelles de transfert de propriété, par voie de décret de déclassement de terres agricoles, de déclaration d'utilité publique dans le cadre de procédures d'expropriation.

¹ D'après les sévices de l'OPGI de la wilaya de Tiz-iOuzou et le service LPL de la direction du logemnt

Après avoir eu inscription du projet de réalisation des logements sociaux, le ministère de l'habitat lance un avis d'appel d'offre et passe à la procédure de mode de passation du marché afin de concrétiser la politique du logement.

Les marchés de réalisation des logements seront également bénéficiés de mesures exceptionnelles de la part des pouvoirs publics en les confiant de gré à gré simple à plusieurs grandes entreprises : à savoir les entreprises nationales, les entreprises étrangères.

Parallèlement à cette dynamique de lancement massif de ces programmes, les études techniques et d'urbanisme des pôles urbains se finalisent, et les financements des premiers travaux sont mis en places.

3- L'organisme chargé du financement du LPL

3-1- La Caisse Nationale du Logement « CNL » : La Caisse Nationale du Logement (CNL) est un établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC). Elle est placée sous la tutelle du Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme¹.

La CNL a pour missions principales

- Elle visait à agrandir le champ d'intervention en matière de logement aux différentes institutions et donc réduire le poids qui pesait sur l'Etat.
- Elle encourageait les promoteurs publics et privés à développer la construction de logements promotionnels et faisait participer le citoyen à l'effort de financement de son logement.

L'aide frontale au profit par l'office de promotion et de gestion immobilière (OPGI) est libérée par la CNL des Logement Public Locatif est réalisé

Elle transfère le financement au compte de l'OPGI² afin de régler toute éventuelle situation de travaux de réalisation ou de suivi de logement LPL

- ✓ **L'office de promotion et de gestion immobilière (OPGI) :** Il est chargé dans le cadre de la mise en œuvre de la politique sociale de l'Etat, de promouvoir le service public en matière de logement, notamment pour les catégories sociales les plus démunies...

¹ La loi 93/03 du 1er mars 1993 Dans son article 03, a érigé l'activité immobilière en activité économique régie par le code du commerce et est ouverte à toute personne physique ou morale ayant le statut de commerçant.

² Logement public locatif CNL <https://www.cnl.gov.dz> consulté le 17 octobre 2021.

Section 2 : définition et critères d'attribution du logement public (LPL)

Tout ce qui concerne ce dispositif est bien précisé dans le décret exécutif n°08-142 du 5 Joumada El Oula 1429 correspondant au 11 mai 2008 fixant les règles d'attribution du logement public locatif.

1- Les conditions d'attribution du LPL¹

1.1- Ne peuvent postuler à l'attribution d'un logement publics locatif (social) : les personnes qui :

- Possèdent en toute propriété un bien immobilier à usage d'habitation (appartement, villa, studio, duplex...);
- Sont propriétaires d'un lot de terrain à bâtir ;
- Ont bénéficié d'un logement public locatif, d'un logement social participatif (LPA), d'un logement rural ou d'un logement acquis dans le cadre de la location-vente (AADL) ;
- Ont bénéficié d'une aide de l'Etat dans le cadre de l'achat ou de la construction d'un logement ou de l'aménagement d'un logement rural.

Ces conditions concernent également le conjoint du postulant (époux ou épouse).

1.2- Peut bénéficier d'un logement public locatif (logement social) en Algérie

Si le postulant :

- Réside depuis au moins cinq (5) années dans la commune de sa résidence habituelle ;
- Avoir un revenu mensuel du ménage qui ne dépasse pas pas vingt-quatre mille (24.000 DA) dinars algérien par mois ;
- Avoir vingt et un (21) ans au moins à la date de dépôt de sa demande.

2- Le dossier à fournir pour postuler à un LPL

Pour postuler à un LPL il doit fournir une demande (est formulée sur un imprimé dont le modèle-type est fixé par arrêt du ministre chargé du logement et constituer le dossier suivant² :

- Renseigner le modèle-type de la demande de logement public locatif (annexe n°01) ;
- Un extrait de l'acte de naissance (n°12) ;
- Une fiche familiale pour les demandeurs mariés ;

¹<https://www.liberte-algerie.com/actualite/le-logement-public-locatif-plus-accessible-52280/print/1>.

²décret exécutif 2008 Arrêté du 13 décembre fixant les modèles-types de la demande du logement public locatif et de la déclaration sur l'honneur.

Chapitre 2 : Le logement public locatif et la procédure d'acquisition

- Un certificat de résidence ou tout autre document administratif justifiant de la résidence (contrat de location, facture électricité....);
- Un relevé des émoluments ou toute attestation de revenus ou de non revenus ;
- Un certificat négatif du demandeur et de son conjoint délivré par la conservation foncière du lieu de résidence : pour l'obtenir il faut présenter une copie de la pièce d'identité et l'acte de naissance n°12 et la somme de 500 DA, il est délivré dans un délai allant de 48 heures à 15 jours.
- Une déclaration sur l'honneur par laquelle le postulant déclare avoir pris connaissance des conditions d'attribution des logements susvisées, être en conformité avec celles-ci et n'avoir pas postulé à l'attribution d'un logement public locatif dans une autre daïra¹

3- Procédure avant la mise en exploitation du programme (réceptionné) LPL

Trois (3) mois avant la date prévisionnelle de réception du programme de logements notifiés, le promoteur immobilier adresse au wali et au directeur du logement, un état faisant ressortir la consistance, la localisation, ainsi que le calendrier de réception du programme à mettre en exploitation.

Dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception du projet, le wali fixe par arrêté les dates de lancement et de clôture des travaux de la commission de daïra ainsi que la consistance du programme des logements à attribuer, tenant compte des dispositions².

Cet arrêté est notifié au chef de daïra et au directeur du logement.

Les demandes d'affectation des logements doivent être accompagnés des listes nominatives des concernés, sont toutefois soumises à une vérification préalable auprès du fichier national du logement. Dans le cas d'un avis favorable du Gouvernement, le ministre chargé du logement autorise l'affectation des logements notifiés (près a attribution).

Aussi, dans les programmes de logements publics locatifs à attribuer, il est réservé quarante pour cent (40%) aux postulants âgés de moins de trente-cinq (35) ans¹.

¹ décret exécutif 2008 Arrêté du 13 décembre fixant les modèles-types de la demande du logement public locatif et de la déclaration sur l'honneur.

² ARTICLE 06 du décret exécutif n°08-142 du 11 /05/2008.

4- Traitement de la demande déposée aux prés des Daïras

La procédure commence à partir du moment où le postulant dépose sa demande et son dossier auprès des services de Daïra de sa résidence.

4.1- Le dépôt de la demande et du dossier

La demande de logement accompagnée le dossier est déposée auprès des services de concerne au niveau de la daïra pour une éventuelle commission de daïra lieu de résidence contre remise d'un récépissé portant le numéro et la date d'enregistrement, cette demande doit être enregistrée suivant l'ordre chronologique de sa réception sur un registre spécial, coté et paraphé par le président du tribunal de la circonscription concerne .

4.2- Les critères et le barème de notation des demandeurs de logements sociaux

L'attribution du logement public locatif se fait en fonction du nombre de points obtenus par le demandeur du logement social suite à l'application du barème de notation ci-après, qui prend en considération les critères suivants² : (annexe n° 02)

- Total des points = **178 points (100 %)**
- Le niveau des revenus du postulant et celui de son conjoint : **30 points soit 16,85%**
- Les conditions d'habitat : **50 points soit 28 %**
- L'ancienneté de la demande : **50 points soit 28 %**
- Situation personnelle (ayant droit, handicapé) : **30 points soit 16,85%**
- Situation familiale (marié, célibataire..) : **18 points 10,11 %**

✓ **Au niveau des revenus du postulant et celui de son conjoint**

1. inférieur ou égal à 12000 dinars = **30 points** ;
2. supérieur à 12000 dinars et inférieur ou égal à 18000 dinars = **25 points** ;
3. supérieur à 18000 dinars et inférieur ou égal à 24000 dinars = **15 points**

✓ **Aux conditions d'habitat**

1. le demandeur qui habite un local non destiné à l'habitation (cave, garage, centre de transit) = **50 points** ;
2. résidant dans une maison menaçant ruine et classée par les services techniques habilités comme bien constituant un danger pour la sécurité publique : a. bien collectif (immeuble) = **50 points** ; b. bien individuel (maison) = **30 points** ;

¹ décret exécutif n°08-142 Article 11 du du 11 /05/2008.

² Décret exécutif n° 08 -142 DU 11 mai du 2008 fixant les règle d'attribution du logement public locatif.

Chapitre 2 : Le logement public locatif et la procédure d'acquisition

3. lorsque le demandeur est hébergé chez des parents ou habite dans un logement en location chez un privé = **25 points** ;
4. lorsque le demandeur occupe un logement de fonction = **15 points**

Toutefois la notation de ces éléments n'est pas cumulative, ce qui veut dire que lorsqu'un demandeur de logement habite dans un garage appartenant à des parents ou louer auprès d'un privé il obtient 50 point seulement (1) et ne peut cumuler les 25 points (3).

✓ A la situation familiale et personnelle

Situation familiale :

1. marié(e), veuf, veuve, divorcé (e) = 10 points pour chaque personne reconnue légalement à sa charge et vivant sous le même toit (4 personnes au maximum) = 2 points
2. célibataire avec personnes à charge = 8 points pour chaque personne reconnue légalement à sa charge et vivant sous le même toit (4 personnes au maximum) = 2 points ;
3. célibataire sans personnes à charge = **8 points**

Situation personnelle :

1. moudjahid et ayants droit = **30 points** ;
2. personne handicapée = **30 points**

✓ A l'ancienneté de la demande

1. de cinq (5) ans à huit (8) ans = 30 points
2. supérieure à huit (8) ans et inférieure ou égale à dix (10) ans = 35 points
3. supérieure à dix (10) ans et inférieure ou égale à quinze (15) ans = 40 points
4. plus de quinze (15) ans = 50 points

4.3- La commission de Daïra et ses missions

✓ La commission de Daïra se caractérise par

- La commission de Daïra est présidée par le chef de daïra et composée de plusieurs membres dont le ou les présidents des APC concernées.
- Les demandes sont traitées par la commission de daïra d'attribution de logements (Cette commission statue sur les dossiers de demande de logements).
- La liste nominative des membres de la commission est fixée par arrêté du wali.

La commission de daïra d'attribution de logements est composée :

- Du chef de daïra, président ;
- Des présidents des assemblées populaires communales (maires) concernées ;
- Du représentant du directeur de wilaya chargé du logement subdivisionnaire de la localité ;
- Du représentant du directeur de wilaya chargé des affaires sociales ;
- Du représentant de l'office de promotion et de gestion immobilière (OPGI) ;
- Du représentant de la caisse nationale du logement (CNL) ;
- Du représentant de l'organisation nationale des moudjahidine.

La commission de daïra peut faire appel à toute personne, autorité ou tout organisme à l'effet de l'éclairer dans ses travaux.

✓ **Les missions de la commission de Daïra**

La commission de daïra est tenue de consulter le fichier national du logement et elle a pour missions de :

- Statuer sur chaque demande ;
- Vérifier la conformité de chaque demande avec les dispositions réglementaires ;
- Se prononcer sur le caractère social avéré des demandes sur la base des résultats des enquêtes effectuées par les brigades d'enquête ;
- Procéder au classement, par ordre de priorité, des demandes émanant des postulants, sur la base des critères et du barème de cotation

Les membres des brigades d'enquête sont désignés par le chef de daïra

4.4- Le fonctionnement de la commission de Daïra

Le wali fixe par arrêté les dates de lancement et de clôture des travaux de la commission de daïra ainsi que la consistance du programme des logements à attribuer

- ✓ **Les modalités de fonctionnement de la commission de daïra¹** sont fixées par arrêté conjoint du ministre chargé du logement et du ministre chargé des collectivités locales.

Dans le cadre de son fonctionnement, la commission de daïra est tenue de consulter le fichier national du logement

La commission de daïra délibère au siège de la daïra concernée.

Ses délibérations sont consignées sur un registre coté et paraphé par le président du

¹<https://www.lkeria.com/arrete-interministeriel-du-07-fevrier-2009-62>

Chapitre 2 : Le logement public locatif et la procédure d'acquisition

tribunal de la circonscription.

Le secrétariat de cette commission est assuré par les services de la daïra.

Dès réception d'un arrêté du wali, sera établis, le président de la commission de daïra convoque les membres pour :

- Les informer des dates de lancement et de clôture de la mise en œuvre des opérations d'attribution des logements réceptionnés ;
- Fixer le calendrier des travaux de la commission de daïra et des brigades d'enquête en fonction des délais prévus par l'arrêté du wali;
- Arrêter le nombre des brigades chargées des enquêtes auprès des postulants.

Les demandes non retenues par la commission de daïra doivent faire l'objet d'un rejet notifié aux postulants concernés en justifiant les motifs du rejet.

Les dossiers des demandes retenus pour enquête et examen sont consignés sur deux états distincts :

- L'un pour les postulants âgés de trente-cinq(35) ans et plus,
- L'autre pour les postulants âgés de moins de trente-cinq (35) ans à la date de réception de la demande. Ces deux (2) états doivent être visés par le président de la commission de daïra.

Les listes des postulants prévues sont remises par le président de la commission de daïra à chaque brigade constituée pour effectuer le contrôle et la vérification des conditions d'habitat des postulants sur le lieu de résidence de ces dernières et procédé à la vérification des états de lieu du postulant a fin de tire une note adéquate a ca situation. (annexe n° 03)

A cet effet, les brigades d'enquête sont tenues de remettre les résultats de leurs enquêtes dans un délai fixé par la commission de daïra selon l'importance des communes et du nombre de demandes de logements formulées.

Ce délai ne saurait dépasser trois (3) mois à compter de la date de remise des listes par le président de la commission de daïra.

Toute fausse déclaration de la part d'un membre de la brigade d'enquête expose son auteur à des poursuites judiciaires.

Les observations des brigades d'enquête sont consignées sur une fiche technique d'instruction dont le modèle-type est fixé par arrêté du ministre chargé du logement.

La commission de daïra procède à la notation des demandes selon les critères et le barème de

Chapitre 2 : Le logement public locatif et la procédure d'acquisition

notation fixés sur la base des observations portées sur la fiche technique d'instruction visée ci-dessus et des documents relatifs à la situation personnelle et familiale des postulants joints aux dossiers.

Les notes accordées à chaque demande sont portées sur une fiche de synthèse dont le modèle est fixé par arrêté du ministre chargé du logement¹. (annexe n° 04)

La fiche de synthèse signée par l'ensemble des membres de la commission de daïra est jointe au dossier du postulant.

Après le traitement des dossiers de demande et la notation sur fiche de synthèse qui doit être accompagné le dossier et résume la note complète du postulant.

Au terme des opérations de notation, la commission de daïra se réunit en présence de tous ses membres pour délibérer sur le classement des postulants selon un ordre décroissant en fonction du nombre de points obtenus.

Le classement est établi par ordre de priorité, suivant deux (2) listes, l'une concerne les postulants âgés de trente-cinq (35) ans et plus, l'autre ne concerne les postulants âgés de moins de trente-cinq (35) ans.

Les délibérations de la commission de daïra sont consignées sur un procès-verbal signé par ses membres, ainsi, les travaux de la commission de daïra doivent être achevés dans un délai de trois (3) mois.

La commission de daïra fixe la liste provisoire des attributaires retenus comportant les indications relatives à leur identité et notamment :

- Leur nom et prénoms ainsi que leur filiation (nom du père et de la mère) ;
- Leur date et lieu de naissance ;
- L'adresse de leur lieu de résidence ;
- Le classement par ordre de priorité de chacun des bénéficiaires.

La liste est affichée dans les quarante-huit (48) heures qui suivent les délibérations au siège de l'assemblée populaire communale concernée et éventuellement dans d'autres lieux accessibles au public pendant une période de huit (8) jours.

¹Arrêté du 13 décembre 2008 fixant le modèle-type de la fiche de synthèse

✓ L'affectation des logements sociaux

Dans ce cadre, les logements du rez-de-chaussée sont réservés, lorsque leurs attributaires y souscrivent, aux personnes handicapées.

Et le positionnement des bénéficiaires de logements s'effectue par l'organisme bailleur sur base d'un tirage au sort opéré en séance publique.

Tout occupant d'un logement de fonction ou de tout autre logement locatif relevant du patrimoine public rendu attributaire d'un logement dans ce cas, il est tenu de libérer les lieux avant la remise des clés du nouveau logement.

4.5- Le recours en matière de logement social

Il est créé au niveau de la wilaya une commission de recours, présidée par le wali, composée des membres suivants¹ :

- Le président de l'assemblée populaire de wilaya (APW) ;
- Le chef de daïra du lieu d'implantation des logements à attribuer ;
- Le directeur de wilaya chargé du logement ;
- Le directeur de wilaya chargé des affaires sociales ;
- Le directeur général de l'office de promotion et de gestion immobilière (OPGI),
- Le responsable d'agence de wilaya de la caisse nationale du logement (CNL)

Après affichage des listes provisoires, tout postulant qui s'estime lésé peut déposer contre accusé de réception, auprès de la commission de recours, un recours écrit et appuis par des informations et des documents qu'il voie nécessaires. Dans un **délai de recours fixé à huit (08) jours** à compter de la date d'affichage des listes provisoires. La commission de recours statue dans un délai ne dépasse pas trente (30) jours.

A la fin des travaux d'examen des recours, la commission de recours transmet les décisions qu'elle a retenues à la commission de daïra qui procède au remplacement sur la base des listes d'attente préalablement établies et fixe la liste définitive des bénéficiaires qui sera affichée durant quarante-huit (48) heures au siège de la commune.

¹Arrêté interministériel du 07 février 2009 fixant les modalités de fonctionnement de la commission d'attribution du logement public locatif et de la commission de recours

4.6- Résiliation du contrat de location d'un logement social

La non occupation effective dûment constatée d'un logement public locatif pour des raisons injustifiées durant une période continue de six (6) mois entraîne la résiliation du contrat de bail et donne lieu à une nouvelle attribution à un postulant qui remplit les conditions d'attribution.

4.7- Les loyers appliqués aux logements sociaux locatifs

Le loyer du logement social se décompose en deux parties :

- Le loyer principal ;
- Les charges locatives d'entretien courant des parties communes.
- Le prix de la location d'un logement social est calculé en fonction de la date d'occupation de l'immeuble de la manière suivante :
- Les habitations occupées avant 1981 : entre 320 DA et 620 DA par mois.
- Les habitations occupées entre 1981 et 1997 : entre 380 DA et 720 DA par mois.
- Les habitations occupées à compter de 1998 : entre 963 DA et 1845 DA par mois.
- Les charges d'entretien courant sont à la charge du locataire. Elles couvrent le montant des travaux et des prestations à l'entretien des parties communes ;
- Les taxes locatives prévues par la législation en vigueur
- Les charges d'entretien courant sont facturées par l'OPGI au locataire sur la base des prestations effectivement fournies.

Le montant du loyer est porté sur le contrat de bail et donne lieu à une facturation mensuelle conformément au modèle-type de quittance. Il est exigible à terme échu.

Les loyers non réglés deux (2) mois après leur échéance sont majorés de cinq pour cent (5%) par mois de retard. Lorsque le locataire cumule six (6) mois de loyers impayés et après trois (3) mises en demeure restées sans effet, le contrat de bail est résilié de plein droit et ce, sans préjudice des poursuites engagées par l'organisme bailleur en vue du recouvrement des sommes impayées et expulsion du locataire concerné.

Les abattements consentis, dans le cadre des dispositions législatives et réglementaires en vigueur, aux moudjahidine et ayants droit et aux personnes handicapées, sont calculés sur la base du loyer principal.

4.8- Le désistement d'un logement social ou le transfert du droit de bail

Ne peuvent prétendre au bénéfice du transfert de droit au bail d'un logement social relevant de l'OPGI que les personnes ayant un lien de parenté degré descendants (fils et filles du détenteur du droit de bail) et répondant aux conditions d'accès au logement social prévus par la réglementation en vigueur ainsi que les personnes répondant aux dispositions législatives régissant le droit au maintien dans les lieux.

Pour concrétiser le transfert du droit au bail ou le désistement, l'accord express et écrit du bailleur (OPGI) est exigé.

La demande de transfert du droit au bail doit être formulée auprès de l'OPGI par le désistant, par lettre recommandée, accompagnée des pièces justifiant que le demandeur répond aux conditions sus évoquées.

Le contrat de bail exclu toute sous location et tout transfert de droit au bail, sous réserve des dispositions du décret exécutif n° 98-43 du 1er février 1998 ¹

5. La livraison du LPL en Algérie de 1962 à 2020

Selon les données statistiques du MHUV les livraisons du LPL depuis 1962 à 2020 se présentes comme suit :

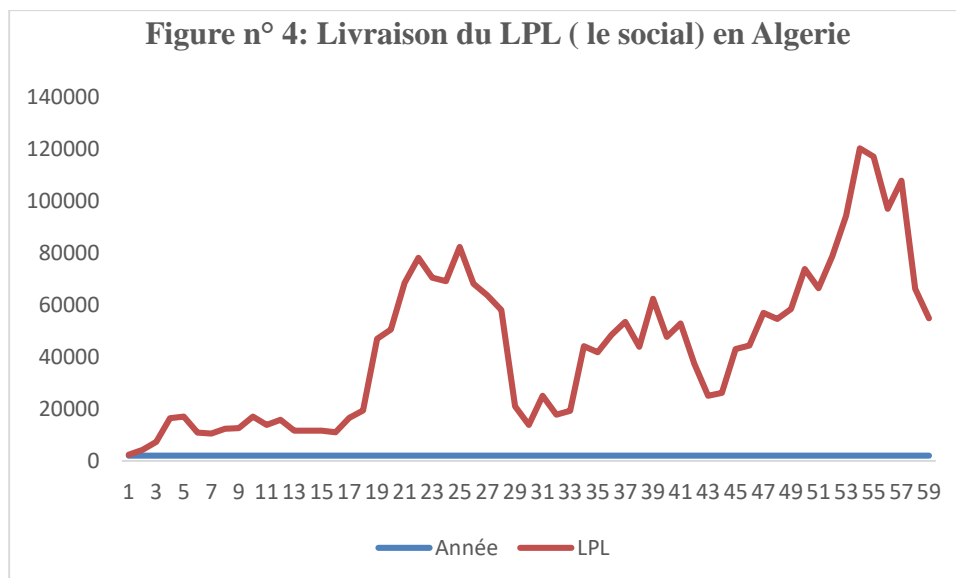
¹Le logement public locatif LPL en ligne 08/08/2015 disponible en ligne et consulté le 15/11/2021 <https://www.lkeria.com>.

Chapitre 2 : Le logement public locatif et la procédure d'acquisition

Tableau n° 5 : Livraison du LPL (le social) en Algérie de 1962 à 2020

Année	LPL	Année	LPL	Année	LPL
1962	330	1982	66 700	2002	50 890
1963	2 180	1983	76 300	2003	35 455
1964	5 350	1984	68 600	2004	23 064
1965	14 460	1985	67 300	2005	24 204
1966	15 130	1986	80 400	2006	41 042
1967	8 900	1987	66 210	2007	42 451
1968	8 510	1988	61 838	2008	54 972
1969	10 350	1989	56 177	2009	52 728
1970	10 590	1990	18 955	2010	56 501
1971	15 100	1991	11 893	2011	71 932
1972	11 860	1992	23 105	2012	64 465
1973	13 780	1993	15 761	2013	76 851
1974	9 630	1994	17 268	2014	92 387
1975	9 590	1995	42 208	2015	118 472
1976	9 590	1996	39 819	2016	115 275
1977	9 060	1997	46 513	2017	95 159
1978	14 600	1998	51 588	2018	105 934
1979	17 460	1999	41 984	2019	64 275
1980	45 000	2000	60 484	2020	52 918
1981	48 600	2001	45 781	Total 3	560 140
Total 1	280 070	Total 2	958 884	TOTAL	
				1+2+3	1 799 094

Source : MHUV Le 25/11/2021



Source : Nos regroupements, donnés à partir du MHUV le 25/11/2021

Nous constatons une livraison timide au cours des six (06) premières années après l'indépendance, qui a été suivie par une hausse assez importantes et parfois quelques fluctuations du nombre de logement livrés (LL) connus en cette période par le logement social. La décennie deux milles (2000) a véhiculée une masse à savoir en 2000 à enregistrée 60 484 LL, en 2011 soit un nombre de 71 932, suivi d'une croissance continue qui a atteint un pic de 118 472 en 2015, cette cadence est maintenue en 2016, durant les années à venir une légère baisse LL a vu le jour.

La pandémie de la COVID-19 a influencée directement sur le marché de l'habitat (construction et livraison), par conséquent une chute remarquable en matière de livraison du LPL.

Section 03 : Les organismes intervenants au cours de la procédure du LPL

Il y a plusieurs organismes qui interviennent au cours de la procédure du LPL à savoir

- Ministres de l'habitat et de l'urbanisme et de la ville (MHUV) ;
- L'Office de Promotion et de Gestion Immobilière (OPGI) comme maître d'ouvrage délégué ;
- La direction de l'urbanisme et de l'architecture et de la construction (DUAC) ;
- La direction du logement comme maître d'ouvrage (DL) ;
- La direction des équipements publique pour les constructions des équipements publics (DEP) ;

Il y a un ensemble de relations latérales et bilatérales entre ces organismes selon les prérogatives de chacun en vue de répondre aux besoins de la société et l'exécution de la politique de l'Etat en matière de logement public locatif.

1- Présentation de l'OPGI

L'Office de Promotion et de Gestion Immobilière (OPGI) créée par arrêté en tant qu'établissement public à caractère administratif (EPA)¹ a été transformé dans sa nature juridique par le décret 91-147 du 12/05/1191 en tant qu'établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC).

Il est doté, de la personnalité morale et de l'autonomie financière. Il est réputé commerçant dans ses rapports avec les tiers et est soumis aux règles de droit commercial. Il peut exercer son activité sur l'ensemble du territoire national. Il est chargé dans le cadre de la mise en œuvre de la politique sociale de l'Etat, de promouvoir le service public en matière de logement, notamment pour les catégories sociales les plus démunies. En outre, il est chargé :

- De la promotion immobilière
- De la promotion foncière
- De la maîtrise d'ouvrage déléguée pour le compte de l'Etat ou pour tout autre opérateur.
- Des actions de prestation de service en vue d'assurer l'entretien, la maintenance, la réhabilitation et la restauration des biens immobiliers.

Chapitre 2 : Le logement public locatif et la procédure d'acquisition

- De toutes actions visant l'accomplissement de sa mission.

Aussi il est habilité à gérer les biens immobiliers qui lui sont confiés notamment :

- La location et/ou la cession des logements et locaux à usage professionnel, commercial et artisanal.
- Le recouvrement des loyers et des charges locatives ainsi que les produits de la cession des biens immobiliers qu'il gère.
- La préservation des immeubles et de leurs dépendances en vue de leur maintien en état permanent d'habitabilité.
- L'établissement et la tenue à jour de l'inventaire des immeubles constituant le parc immobilier dont il assure la gestion.

2- Ministres de l'habitat et de l'urbanisme et de la ville (MHUV)

Le ministère de l'habitat et de l'urbanisme et de la ville est la première tutelle après le gouvernement, met en œuvre la politique de l'urbanisme, des établissements humains et de l'amélioration du cadre de vie arrêtée par le gouvernement.

Il définit et coordonne les interventions de l'Etat et des différents acteurs dans les opérations d'aménagement urbain et en matière de politique foncière ainsi que dans les opérations de salubrité publique.

Il élabore et met en œuvre les programmes de développement urbain, la planification et la visualisation des espaces urbains, l'assainissement des centres urbains. Sa mission est aussi de garantir et de sécuriser l'accès à la propriété et à un logement décent à toutes les couches sociales. Il assiste les collectivités territoriales en gestion urbaine et met à disposition des outils de planification du développement urbain.

3- La Direction de l'Urbanisme, de l'Architecture et de la Construction DUAC

A pour mission :

De mettre en œuvre, au niveau local, la politique de l'urbanisme, de l'architecture et de la construction. A ce titre, elle est chargée :

3.1- Dans le domaine de l'Urbanisme

- D'assurer, en liaison avec les organismes concernés, la mise en œuvre, le contrôle et le suivi des instruments d'aménagement et d'urbanisme ;
- De préserver les sites et zones à vocation spécifique ;
- De veiller au respect des règles en matière d'urbanisme ;
- D'organiser les interventions de revitalisation au sein des tissus urbains existants ;
- De programmer et d'assurer la mobilisation du foncier urbanisable à court, moyen et long terme ;
- D'instruire les demandes d'actes d'urbanisme et d'émettre les avis techniques nécessaires à l'établissement des actes y afférents.

3.2- Dans le domaine de l'Architecture

- De favoriser la création architecturale et les techniques de construction adaptées aux sites, de promouvoir un cadre bâti harmonieux et esthétique en fonction des caractéristiques géographiques, climatiques et sociales locales ;
- D'assurer la cohérence dans le développement de l'habitat, des équipements publics, des services et des activités ;
- D'assurer la maîtrise d'ouvrage programmes d'aménagement urbain périodiquement leur état d'avancement.

3.3- Dans le domaine de la Construction

- De s'assurer de l'application des techniques et réglementaires ainsi que des constructions en vigueur ;
- De recenser le potentiel de production des carrières et la localisation des gîtes de matériaux naturels utilisés dans la construction.
- D'initier toute action de recherche visant la promotion et le développement des systèmes constructifs et des matériaux de construction ;
- D'effectuer les contrôles réglementaires en matière de construction.

4- La Direction du Logement DL

A pour mission, de mettre en œuvre au niveau local la politique du logement, à ce titre, elle est chargée :

- De proposer des programmes de logements initiés par l'Etat et les collectivités locales et de suivre leur état d'avancement, en relation avec les autorités locales et organismes concernés ;
- De participer au contrôle de la qualité technique des réalisations du secteur et de coordonner les actions pour le développement des programmes de promotion immobilière ;
- De suivre et de contrôler l'activité immobilière, exercée par les agents immobiliers ;
- De suivre et de contrôler l'activité immobilière exercée par les promoteurs et par les entrepreneurs immobiliers ;
- De veiller à la mise en œuvre et au contrôle des aides publiques et d'assurer le suivi des réalisations qui s'y rapportent ; d'assurer la maîtrise d'ouvrage déléguée des programmes de logements initiés par l'Etat et les collectivités locales ;
- D'assurer le suivi du fichier local en matière d'attribution de logements en relation avec les collectivités locales et les organismes concernés ;
- D'assurer le suivi et l'évaluation des réalisations des programmes de logements.

5- La Direction des Equipements Publics (DEP)

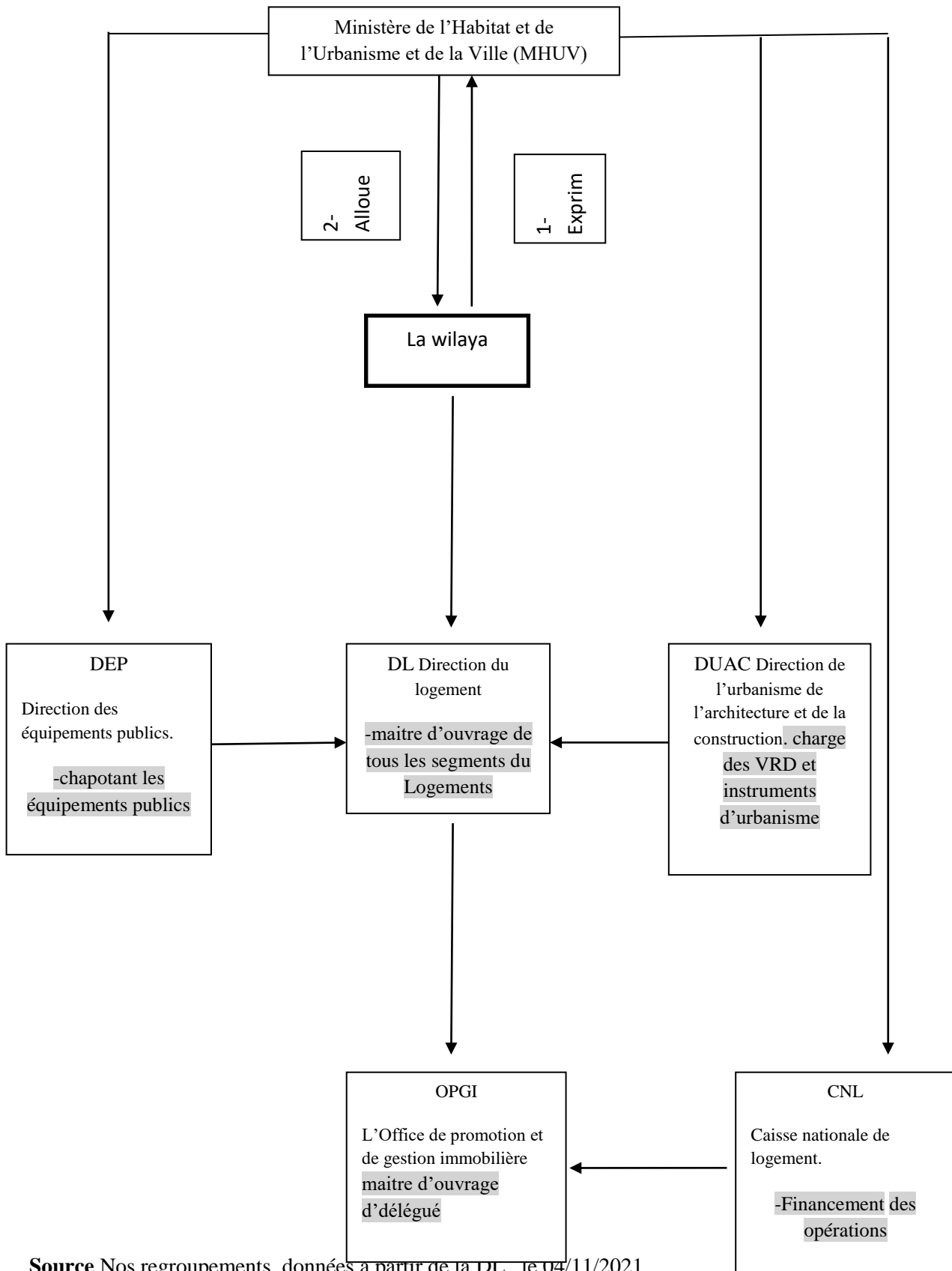
A pour mission ,de mettre en œuvre, au niveau local, la politique de l'Etat en matière de réalisation d'équipements publics, à ce titre, elle est chargée:

- D'assurer la maîtrise d'ouvrage déléguée des programmes d'équipements publics ;
- De participer à la définition des besoins en équipements publics en adéquation avec les programmes de logements ;
- D'assurer le suivi et l'évaluation des réalisations de programmes d'équipements publics ;
- De contribuer à la définition des mesures de protection du cadre bâti ;
- De participer à la préparation des dossiers réglementaires relatifs aux marchés de travaux et d'études ;

Chapitre 2 : Le logement public locatif et la procédure d'acquisition

- D'assurer la collecte et l'exploitation des données relatives aux études et à la réalisation des équipements publics ;
- D'assurer la remise des ouvrages réalisés aux maîtres d'ouvrages ;
- De précéder, en relation avec les structures concernées, à l'identification des tissus urbains existants et d'en proposer des opérations adaptées.

Organigramme 01 : les différents organismes intervenants à la réalisation dans la mise en œuvre du logement social du LPL



Source Nos regroupements, données à partir de la DL le 04/11/2021

✓ La relation entre les organismes intervenant dans le processus du LPL

La tutelle de toute cette opération est le ministère de l'habitat de l'urbanisme et de la ville, par la suite vient la direction du logement de wilaya sous le commandement de Monsieur le Wali d'une wilaya donné.

Cette direction au sein de laquelle nous avons fait notre stage pratique est l'auxiliaire direct entre le Wali et le ministère de l'habitat et de la ville en matière de logement, et ce en ce qui concerne la dotation d'un programme, qui sera exécuté par l'OPGI (office de promotion et de gestion immobilier). Cet opérateur en réalité à la total responsabilité d'attribuer de ces programmes aux différentes entreprises et aux bureaux d'études qui auront la charge d'étude et du suivis, il y a tout de même une exception quand le programme est cédé de gré à gré aux grandes entreprises (de grande capacité) pour la réalisation des programmes de plus de 500 logements, 1000, 2000, 3000 logements.

Aussi son financement par le bail de la caisse nationale du logement. La wilaya étant dotée d'un programme de logement il faudrait qu'il soit doté des viabilisations nécessaires à savoir :

Electricité ; Gaz ; Aménagements extérieurs, eau et assainissement, et toutes ces viabilisations sont mises en œuvre par la DUAC en sa qualité de maître d'ouvrage chargé de l'urbanisation (étude, instruments d'urbanisation POS (plan d'occupation du sol) et PDAU (plan directeur d'aménagement urbain)).

Ces programmes de logements, dépassant les mille forment une petite ville, étant regroupés donc il leur faudrait des équipements d'accompagnement qui sont bien évidemment aussi importants pour l'éducation des enfants, loisir qui est le rôle de la direction des équipements publics.

Conclusion

Dans ce chapitre, nous avons procédé à des analyses et traitements à base de différente source portant sur la notion du logement public locatif, à savoir deux procédures majeures, la première, est la phase de réalisation ou construction de ces logements par l'organisme créateurs s'agissant du ministère de l'habitat et de la ville, comme tutelle de la direction de logement de wilaya (maitre de l'ouvrage), par le biais de l'OPGI comme maitre d'œuvre délégué. Le financement de ce segment pris en charge par la caisse national du logement.

Pour ce qui concerne la deuxième phase qui est l'attribution du logement au bénéficiaire et les ayants droit aux dépôts de la demande et les divers étapes à fin d'attribuer un LPL selon un barème fixe et selon l'ordre du mérite prioritaire, cela se fait à la base d'une commission de Daïra installée pour mener des enquêtes des postulants dans le cadre de tirer des résultats concrets réels de la situation du demandeur. Ainsi le bénéficiaire reste locataire auprès de l'OPGI.

Après avoir affiché les listes provisoires des bénéficiaires du LPL, dans un délai de dix jours qui suit, les postulants qui jugent l'existence des aberrations de leurs droit doivent déposer un recours à la commission de recours de wilaya dans l'objectif de revoir leurs dossiers et solliciter une éventuelle enquête et leur donne une seconde chance.

En ce qui concerne notre travail nous allons préciser dans la partie empirique le rôle du LPL dans la progression territoriale à travers les programmes 2010-2014 et 2015-2019 dans la wilaya de Tizi-Ouzou, et nous allons mettre l'accent sur le pôle urbain « pôle d'excellence » qui joue un rôle important par son impact sur les bénéficiers et de même pour la localité.

Le cas empirique

Chapitre 3

**Le programme public locatif (LPL)
dans la wilaya de Tizi-Ouzou.
« Le pôle d'excellence »**

Introduction

Notre recherche est faite à la base des données et observations suivant notre stage pratique à la direction du logement de la wilaya de Tizi-Ouzou, et pour enrichir cette recherche nous avons opté pour des entretiens directes avec le service LPL et porter des observations à ce niveau.

A ce titre, on procédera à la présentation des différents services de la Direction de Logement ainsi que ses missions fondamentales. Deuxièmement, nous allons tenter de faire une synthèse du pôle d'excellence comme échantillon des pôles urbains implantés au niveau de la wilaya de Tizi-Ouzou. Cependant, nous allons essayer de déceler l'importance du service du Logements Publics Locatifs(LPL) au niveau de cette localité sis au chef-lieu de Wilaya, et voir en quoi les réalisations de ces logements ont eu un impact direct sur la croissance et sur le développement du territoire à la wilaya de Tizi-Ouzou.

Et pour enrichir et compléter notre travail nous nous sommes présentées à l'OPGI de Tizi-Ouzou en sa qualité de maitre d'ouvrage délégué de ce dit programme.

Section 1 : Présentation de la Direction du Logement.

1- La présentation de la DL

La Direction du logement (DL), est issue de la Direction du logement et des équipements publics(DLEP) a été créée en vertu du décret exécutif N°13/2013 du 15-01-2013, fixant les règles d'organisation et de fonctionnement des services extérieurs du Ministère de l'habitat et de l'urbanisme de la ville.

La direction du logement comportant quatre (04) services conformément aux dispositions de l'article 06 du décret exécutif 13-13 suscité. Chaque service est organisé en bureaux.

2- Les missions et l'organigramme de la DL : se présente comme suit

2.1- Les missions de la DL

La direction du logement a pour mission de mettre en œuvre au niveau local, la politique du logement .A ce titre, elle est chargée de :

- Proposer des programmes de logements initiés par l'Etat et les collectivités locales ;

Chapitre 3 : Le programme public locatif (LPL) dans la wilaya de Tizi-Ouzou. Cas «Pôle d'excellence».

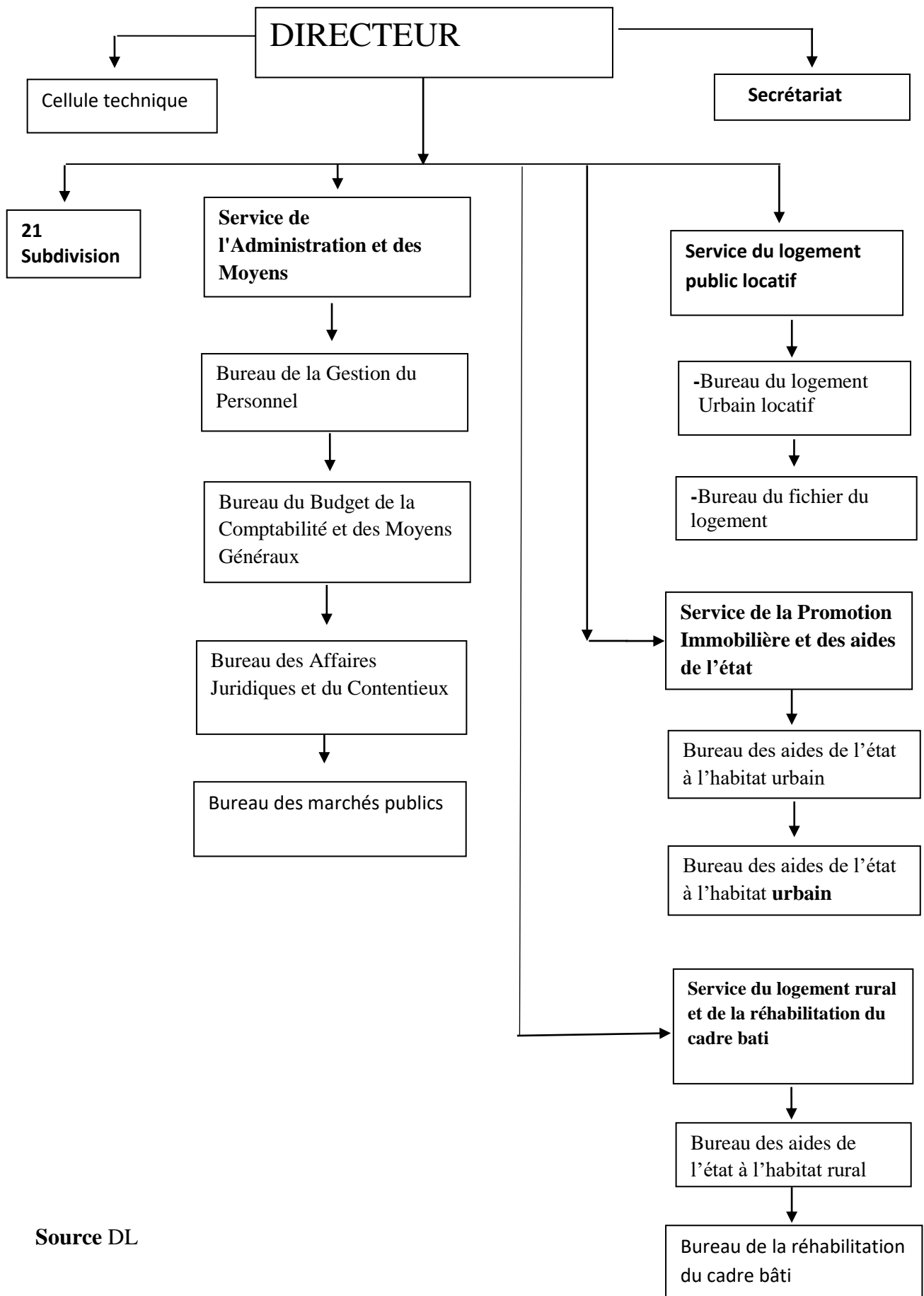
- Suivre l'état d'avancement, de ces projet en coordination avec les autorités locales et organismes concernés (OPGI,CTC ,BET,ETB,P/APC,DAIRA ...) ;
- Veiller au contrôle de la qualité lors de la mise en œuvre de ces programmes et coordonner les actions pour l'aboutissement des programmes de promotion immobilière.
- La DL est un auxiliaire entre une wilaya « x » en matière de l'habitat et le Ministère chapotant ce même secteur.
- En ce qui concernel'habitat rural la direction du logement en collaboration avec les autorités locale (communes et daïras) dote les citoyens des aides HR (à l'habitat rural) et accompagne les bénéficiaires jusqu'à l'achèvement du projet (à titre individuel).

Aussi la DL, offre un rapprochement aux promoteurs (agrément) au lieu de s'adresser à la tutelle MHUV(ministère de l'habitat urbain et de la ville), sans oublier le service qualification rapproché les gérants des entreprises au service de la wilaya

Nous sommes certains de mettre en valeur le service de taxe d'habitation Fonds spécial de réhabilitation du patrimoine immobilier des communes de la wilaya de Tizi-Ouzou,une tache gérée durant ces dernièresannées par la DL.

- Veiller à la mise en œuvre et au contrôle des aides publiques et d'assurer le suivi des réalisations qui s'y rapportent ;
- Assurer la maitrise d'ouvrage déléguée des programmes de logements initiés par l'Etat et les collectivités locales ;
- Assurer le suivi du fichier local en matière d'attribution de logements en relation avec les collectivités locales et les organismes concernés ;
- Assurer le suivi et l'évaluation des réalisations des programmes de logements.

Organigramme 02 :Structure organisationnelle de la Direction du Logement



3- Présentation et mission de chaque service de la DL

3.1- Les services de la DL

Les services et bureaux composant la Direction du Logement sont respectivement :

- Service du logement public locatif ;
- Service du logement rural et de la réhabilitation du cadre bâti ;
- Service de la promotion immobilière et des aides de l'état.
- Service de l'administration et des moyens.

3.2- Les missions de chaque service

✓ Le Service du Logement public locatif

Ces services sont chargés des missions suivantes :

- De l'évaluation permanente des conditions d'habitat et de l'établissement de projections des besoins aux différents termes ;
- De mettre en œuvre les programmes planifiés en termes de répartition et de suivi des réalisations conformément à la réglementation en vigueur ;
- De définir des recommandations et autres orientations en matière de conception d'un habitat adapté aux spécificités locales ;
- De rassembler et vulgariser les textes réglementaires et de veiller à leurs respects.
- De vérifier l'éligibilité du demandeur du logement.
- D'accompagner l'OPGI dans la mission de maitre d'ouvrage délégué.
- Exécution aux termes des besoins du MHUV (bilan et réglementation).

✓ Le Service du logement rural et de la Réhabilitation du cadre bâti

Ce service est chargé des missions suivantes :

- De suivre les opérations d'habitat rural initiées par les pouvoirs publics ;
- D'initier des études de normes en matière d'habitat rural et logements évolutifs adaptés aux spécificités locales ;
- De promouvoir l'habitat en milieu rural ;
- D'encourager et d'encadrer les initiatives en matière d'Auto Construction.
- Suivre et réhabiliter le cadre bâti ;

✓ **Le service de la promotion immobilière et des aides de l'Etat chargé**

Ce service est chargé de ce qui suit :

- De proposer les actions de développement en matière de promotion, en fonction des conditions socio-économiques de la wilaya ;
- D'animer et contrôler les activités des opérateurs publics et privés chargés du logement bénéficiant du soutien de l'état ;
- D'entreprendre en relation avec les structures concernées et les collectivités locales toutes mesures de mobilisation de terrains urbanisables, de leurs viabilisations et de leurs mises à disposition des promoteurs de logements.

✓ **Le service de l'administration et des moyens**

Le service de l'Administration et des moyens est chargé de gérer, conformément à la réglementation et aux procédures établies, les moyens humains, financiers et matériels de la direction, il est chargé, aussi, de mettre en œuvre les mesures destinées à assurer l'application de la réglementation d'une manière générale, de connaître, de suivre et régler les contentieux dans le cadre des activités du secteur en relation avec les structures concernées et d'en évaluer périodiquement les résultats.

Le service de l'administration et des moyens est composé des bureaux suivants :

- Bureau de la gestion du personnel,
- Bureau du budget, de la comptabilité et des moyens généraux
- Bureau des affaires juridiques et du contentieux.
- Bureau des marchés publics
- Bureaux de la qualification et classification des entreprises

Bureau de la Gestion du Personnel chargé

- De gérer le personnel administratif et technique, conformément à la réglementation en vigueur ;
- De veiller à la mise en place des moyens humains indispensables au fonctionnement des services.

Bureau du Budget de la Comptabilité et des Moyens Généraux : chargé de

- Préparer, conjointement avec les autres services concernés, le budget de fonctionnement et d'en assurer l'exécution suivant les modalités arrêtées.
- Assurer la gestion des moyens de la direction.

- Développer toute action de nature à garantir la disponibilité pour chaque service des moyens nécessaires à leur fonctionnement régulier.

Bureau des Affaires Juridiques et du Contentieux chargé

- De mettre en œuvre les mesures destinées à assurer l'application de la réglementation d'une manière générale ;
- De connaître, suivre et régler les contentieux dans le cadre des activités de la direction, en relation avec les structures concernées et d'en évaluer périodiquement les résultats ;
- De suivre les affaires juridiques liées à l'activité et de mettre en œuvre les procédures y afférentes.

Bureau des Marchés chargé

- De constituer les divers dossiers réglementaires nécessaires aux consultations des études et des travaux ; ainsi qu'à la délivrance du permis de construire ;
- De veiller à l'application des textes législatifs et réglementaires notamment ceux relatifs aux marchés publics ;
- D'assurer la réception et l'ouverture des plis conformément à la réglementation en vigueur ;
- D'assurer une évaluation des offres et de proposer au service contractant le partenaire cocontractant jugé apte à la réalisation de l'objet ;
- De préparer les contrats d'études et de réalisation une fois les propositions agréées par le service contractant ;
- De soumettre les contrats d'études et de réalisation à l'approbation des organismes compétents ;
- De veiller à la mise en vigueur des contrats et à leurs notifications une fois ces derniers approuvés :
 - Aux partenaires cocontractants.
 - Au service chargé du suivi et de la comptabilité.

Bureau de la Qualification et Classification des Entreprises chargé

- De l'étude des dossiers des demandes de certificats de qualification des entreprises ;
- De la Mise à jour du fichier de wilaya des entreprises qualifiées ;
- Des statistiques des entreprises qualifiées ;
- De la Participation aux réunions de la commission de qualification des entreprises.

4- La Cellule Informatique : chargée de

- L'installation et maintenance du matériel informatique de la direction ;
- L'assistance technique du personnel à l'utilisation du matériel et logiciels informatiques ;
- L'élaboration des nomenclatures et les différents bilans hebdomadaires, bimensuels, mensuels et trimestriels à transmettre à la tutelle Monsieur le Ministre de l'Habitat et de la Ville ou Monsieur le Wali ;
- La maintenance réseaux ;
- Le développement des applications pour la gestion des différents services de la direction ;
- La liaison intranet avec le Ministère de l'habitat de l'urbanisme et de la ville.

5- Les subdivisions

Il est à noter que la Direction du Logement de Tizi-Ouzou dispose de 21 subdivisions, à raison d'une subdivision dans chaque Daïra, elles sont chargées de mettre en œuvre, à l'échelle locale les programmes planifiés et d'en assurer le suivi.

Elles sont, aussi, en charge des missions ci-après :

- Assurer le suivi des opérations d'habitat rural à l'échelle locale.
- Contrôler, sur site, l'avancement des constructions financé, avec les aides de l'état.
- Contrôler la conformité des Constructions au niveau local.
- Donc au niveau local un subdivisionnaire est représentant direct du DL.
- Fournir les informations demandées par les différents services de la direction à la demande en plus des bilans résignés chaque trois mois au sien de la direction qui rend compte son tour au MHUV.

Section 02 : Aperçu sur le Logement Public Locatif dans la wilaya de TIZI-OUZOU

Cette section sera consacrée à présenter des généralités sur la superficie, la population, le parc du logement et le TOL à Tizi-Ouzou.

1- Généralités sur la superficie, la population, le parc du logement et le TOL à Tizi-Ouzou

1.1- La population, le Logement et le TOL à Tizi-Ouzou

La wilaya de Tizi-Ouzou est une wilaya côtière, elle se situe dans la partie nord centre de l'Algérie. Le chef-lieu de la wilaya (la ville de Tizi-Ouzou) se trouve à une centaine de Kilomètres à l'est d'Alger, la capitale. Schématiquement, cette région est un vaste bastion constitué d'une succession de chaînes de montagnes toutes d'orientation générale Est Ouest et qui emprisonnent des plaines alluviales étroites.

Pour ce qui est des limites naturelles et administratives, la wilaya de Tizi-Ouzou est délimitée par :

- Au nord, la mer méditerranéenne,
- A l'est, à 133 Km de la wilaya de Bejaia,
- A l'ouest, à 47 Km de la wilaya de Boumerdes,
- Au sud, à 76 Km de la wilaya de Bouira.

La ville de Tizi-Ouzou, relativement récente, à l'instar des autres villes du pays (l'Algérie), n'a pas échappé à la règle.

Les statistiques disponibles montrent qu'entre les deux recensements (RGPH) de 1987 et 1998, sa population est passée de 61163 habitants à 79244, soit une croissance de 2,33% en l'espace d'une décennie¹. Ceci dénote une urbanisation rapide et excessive ayant engendré la pression sur le foncier urbain.

¹<https://fr.scribd.com/document/263243556/1-Extension-de-La-Ville-de-Tizi-ouzou-Sous-La-Contrainte-Du-Foncier> page 8
(L'extension de La Ville de Tizi-Ouzou Sous La Contrainte Du Foncier)

Chapitre 3 : Le programme public locatif (LPL) dans la wilaya de Tizi-Ouzou. Cas «Pôle d'excellence».

Selon le dernier découpage administratif réalisé en 1984, la wilaya de Tizi-Ouzou est divisée en 67 Communes et 21 Daïrates. Le chef-lieu de la Wilaya est la Ville de Tizi-Ouzou, en 2020, selon les statistiques elle est peuplée d'environ 1 205 436 habitants.

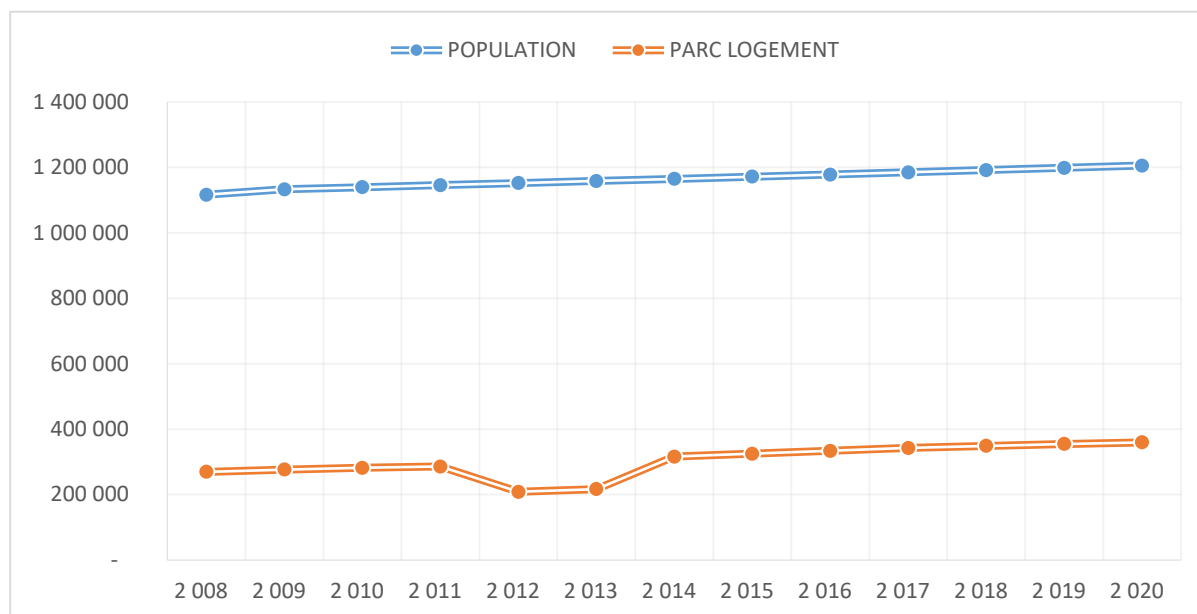
Décomptée depuis l'année 2005 à ce jour, la consistance du programme alloué à la wilaya de Tizi-Ouzou est de 110 503 logements tous types de logements confondus. Le tableau ci-dessous montre l'accru (l'augmentation) de la population et l'effort fourni par les pouvoirs publics en vue de faire face à la problématique du logement à Tizi-Ouzou traduit par le parc de logement dans le but de pouvoir baisser progressivement le TOL.

Tableau n°6 : Evolution de la population, parc de logement et TOL de 2008 à 2020 de Tizi-Ouzou

Années	POPULATION	PARC LOGEMENT	TOL
2 008	1 116 484	269 559	6,06
2 009	1 133 349	276 452	6,10
2 010	1 139 593	281 754	6,10
2 011	1 145 896	285 493	5,67
2 012	1 152 259	208 202	5,48
2 013	1 158 785	216 730	5,32
2 014	1 165 169	316 272	5,08
2 015	1 171 720	324 772	4,92
2 016	1 178 333	333 810	4,78
2 017	1 185 011	342 675	4,67
018	1 191 753	348 871	4,59
2 019	1 198 561	354 485	4,52
2 020	1 205 436	359 753	4,43

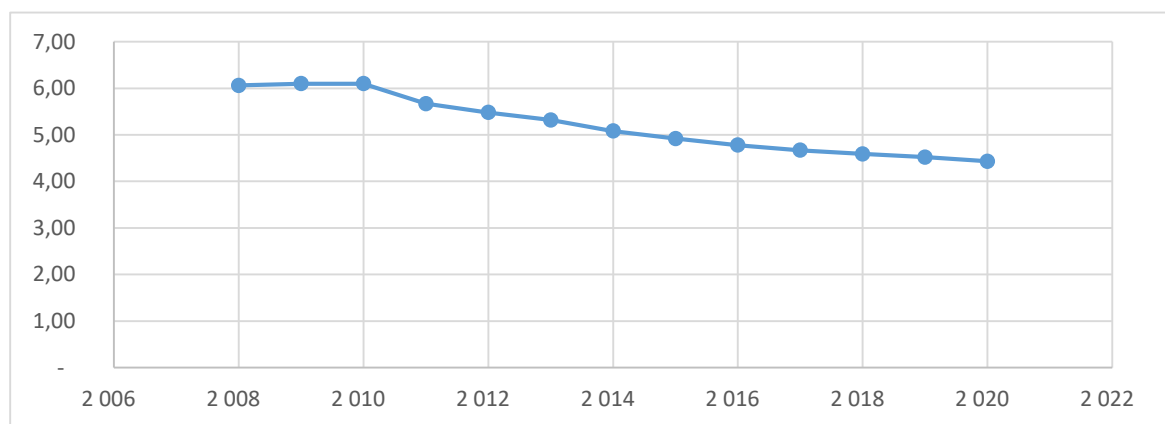
Source : Nos regroupements, donnés à partir de la DPSB et DL le 11/11/2021

Figure 05 : Evolution de la population et le parc de logement à Tizi-ouzou entre 2008 et 2020



Source: Nos regroupements, donnés à partir de la DPSB et DL le 11/11/2021

Figure06 : La baisse du TOL à Tizi-ouzou entre 2008 et 2020



Source: Nos regroupements, donnés à partir de la DPSB et DL le 11/11/2021

A travers l'analyse des courbes, nous constatons que la courbe de la population et celle du logement augmentent en parallèle et représentent une constante (figure n°01) grâce aux divers dispositifs mis en place par les pouvoirs publics, par conséquent nous remarquons la baisse du TOL (figure n°02), ce qui est bon signe, car la réalisation des logements éponge la croissance de la population, d'où le TOL marque une baisse en continu.

Chapitre 3 : Le programme public locatif (LPL) dans la wilaya de Tizi-Ouzou.
Cas «Pôle d'excellence».

1.2- La superficie et la population à Tizi-Ouzou :

Une superficie (petite ou grande qu'elle soit), n'est pas forcément un déterminant qui favorise ou défavorise la densité de la population dans une localité, mais plutôt c'est les facteurs sociaux économiques qui ont plus d'influence ainsi le choix et l'orientation de la population vers une localité et non pas l'autre.

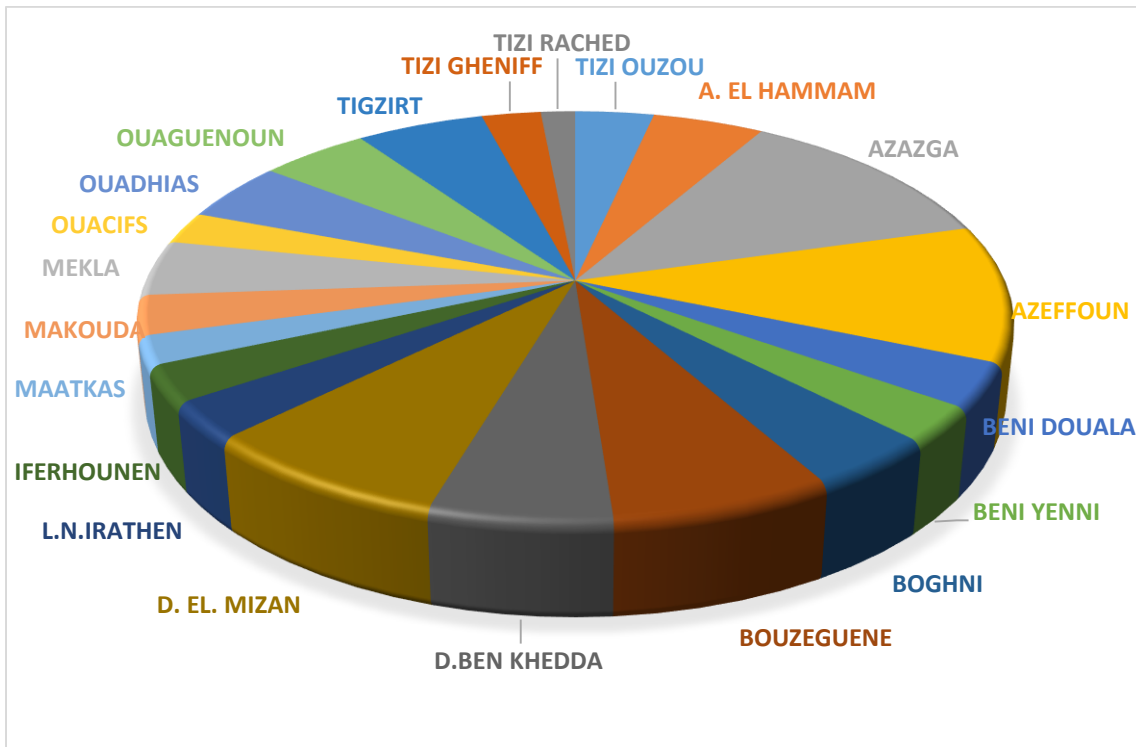
Tableau 07 : Le rapport entre la croissance de la population et la superficie de la wilaya de Tizi-Ouzou.

DAIRA	Nombre communes	SUPERFICIE		La population 2008		La population 2020	
		Km2	%	Nombre	%	Nombre	%
TIZI OUZOU	1	102,36	3,46	127 677	11%	161 514	13%
A. EL HAMMAM	4	144,89	4,90	50 976	5%	52 430	4%
AZAZGA	5	360,27	12,18	80 766	7%	93 931	8%
AZEFFOUN	4	319,01	10,78	38 109	3%	39 302	3%
BENI DOUALA	4	102,35	3,46	48 818	4%	50 637	4%
BENI YENNI	3	82,74	2,80	15 011	1%	15 519	1%
BOGHNI	4	122,13	4,13	69 995	6%	72 305	6%
BOUZEGUENE	4	209,97	7,10	51 249	5%	52 181	4%
D.BEN KHEDDA	4	172,23	5,82	83 232	7%	92 530	8%
D. EL. MIZAN	4	239,21	8,09	89 257	8%	92 382	8%
L.N.IRATHEN	3	86,73	2,93	46 270	4%	48 295	4%
IFERHOUNEN	3	84,47	2,86	27 868	2%	28 850	2%
MAATKAS	2	66,15	2,24	46 076	4%	48 861	4%
MAKOUDA	2	92,37	3,12	39 918	4%	40 543	3%
MEKLA	3	129,25	4,37	47 041	4%	46 930	4%
OUACIFS	3	74,99	2,54	24 715	2%	25 552	2%
OUADHIAS	4	139,54	4,72	55 449	5%	57 079	5%
OUAGUENOUN	3	141,21	4,77	66 400	6%	71 806	6%
TIGZIRT	3	166,38	5,62	35 634	3%	38 491	3%
TIZI GHENIFF	2	76,91	2,60	46 198	4%	49 717	4%
TIZI RACHED	2	44,79	1,51	25 825	2%	26 581	2%
TOTAL WILAYA	67	2957,94	100,00	1 116 484	100%	1 205 436	100%

Source : Nos regroupements, donnés à partir de la DPSB et DL de Tizi-ouzou. Le11/11/2021

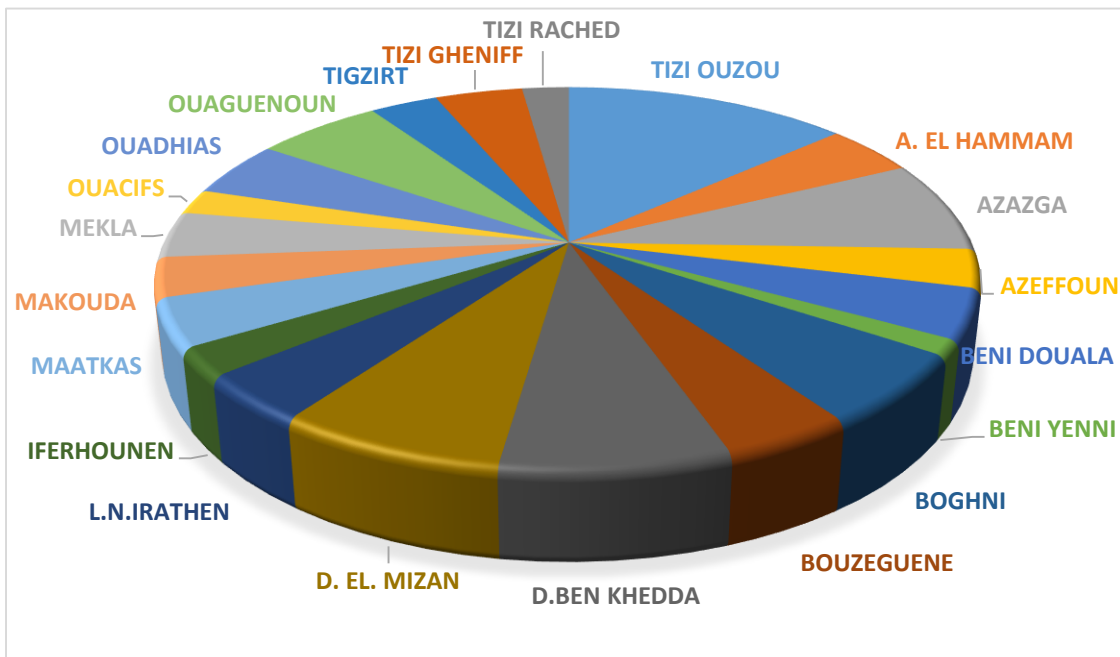
**Chapitre 3 : Le programme public locatif (LPL) dans la wilaya de Tizi-Ouzou.
Cas «Pôle d'excellence».**

Figure07 :Superficie des communes de Tizi-Ouzou en Km2



Source: Nos regroupements, donnés à partir de la DPSB et DL le 11/11/2021

Figure08 :La population des communes de Tizi-Ouzou en 2020



Source: Nos regroupements, donnés à partir de la DPSB et DL le 11/11/2021

Chapitre 3 : Le programme public locatif (LPL) dans la wilaya de Tizi-Ouzou. Cas «Pôle d'excellence».

Les figures nous montrent que la commune de Tizi-ouzou ayant un pourcentage qui représente le nombre de la population (13%) est beaucoup plus importante en le comparant au taux de la superficie du sol (3.46%) de celle-ci.

De la période allant de l'année 2008 à l'année 2020, une comparaison à titre d'exemple entre la daïra de Tizi-Ouzou et la daïra d'Azeffoun : le chef-lieu de la Wilaya la daïra d'Azeffoun représente 10,78% de la superficie de la Wilaya avec un taux de croissance de la population qui ne dépasse pas les 3%.

De l'autre côté, la Daïra de Tizi-Ouzou avec une superficie de :3,46 %, le taux de la population représente 11% en 2008 et 13% en 2020 ce qui justifie l'existence de la surpopulation au niveau de la Daïra de Tizi-Ouzou. Par conséquent cela a créé l'habitat précaire (les bidons-villes) à proximité de la ville de Tizi-Ouzou.

A cet effet, dans le cadre du programme de la résorption de l'habitat précaire RHP les pouvoirs publics ont mis des instruments pour faire face à cette situation et empêcher la continuité de l'habitat précaire, un programme a été alloué pour cette catégorie de citoyens à savoir le programme de résorption de l'habitat précaire (RPHP).

2- Situation des programmes LPL à Tizi-ouzou

Le logement public locatif est sans doute la filière la plus ancienne du logement à caractère social qui a été mis en œuvre à Tizi-Ouzou comme pour les autres wilayas à travers le territoire national et ce depuis la période qui a suivi l'indépendance.

L'engouement suscité par les programmes publics de logements, particulièrement celui du logement social locatif, consacré durant le programme quinquennal 2010-2014 doté d'un quota de 15 500 logements publics locatifs répartis à travers les différentes communes de la Wilaya à savoir dix (10) pôles urbains. Les mesures d'allègement et de facilitations prises par l'Etat ont améliorés l'accessibilité du citoyen aux différents types de logements, chacun selon son revenu.

Sur l'ensemble de ces sites, les terrains ont fait l'objet de mesures exceptionnelles de transfert de propriété, par voie de décret exécutif n° 11-237 du 9 juillet 2011 de déclassement des terres agricoles (annexe n°5), et de décret n° 11-239 du 9 juillet 2011 de déclaration d'utilité publique (annexe n°6) dans le cadre de procédures d'expropriation.

**Chapitre 3 : Le programme public locatif (LPL) dans la wilaya de Tizi-Ouzou.
Cas «Pôle d'excellence».**

Les pouvoirs publics ont consacré, durant la période de fin 2004 au dernier quinquennal 2010-2014, un programme de 27 602 logements publics locatifs reparti comme suit :

- **Avant 2004** : 5 202 logements,
- **Quinquennal 2005-2009** : 2 500 logements,
- **RPHP 2006-2009** : 4 400 logements,
- **Quinquennal 2010-2014** : 15 500 logements.

Tableau 08 : Consistance globale des programmes / Situation au 31.12.2020

Consistance globale des programmes / Situation au 31.12.2020						
Programme	Consistance	Achevés	En cours de réalisation	Dont à l'arrêt	En voie de lancement	
					Contraintes foncière	Choix de l'entreprise
PEC 31.12.2004 social	5 202	5 054	148	0	0	0
PQN 2005/2009 social	2 500	2 210	290	210	0	0
RPHP - social 2006/2009	4 400	3 166	1 141	752	33	60
LPL 2010- 2014	15 500	10 510	4 690	2 918	200	100
Total	27 602	20 940	6 269	3 880	393	
Taux	100 %	75,87 %	22,71 %	/	01,42%	

Source DL de TO le : 02/11/2021

Nous constatons que sur l'ensemble (27 602 lgts) des programmes LPL prévus à la wilaya de Tizi-Ouzou, ont connus un avancement assez considérable à savoir 75.87% (20 940 lgts) ont été achevés, d'où il reste que 22.71% (6 269) en cours de réalisation.

Chapitre 3 : Le programme public locatif (LPL) dans la wilaya de Tizi-Ouzou. Cas «Pôle d'excellence».

Le programme LPL en cours de réalisation soit les **6 269** est réparti comme suit :

- **4 876** logements dont le taux d'avancement est **inférieur à 30%**
- **841 logements** dont le taux d'avancement est **entre 30 et 60%**
- **552** logements dont le taux d'avancement est **supérieur à 60%**

2.1- Activité de livraison et de lancement du 01.01.2020 au 31.12.2020

A titre d'exemple, le tableau suivant récapitule les lancements et les livraisons du LPL à Tizi-Ouzou pour l'année 2020.

Sur le plan de la localisation, **12 219** logements LPL du programme quinquennal 2010-2014 ont été implantés au niveau des nouveaux des pôles urbains (10 Pôles Urbains) d'une capacité de **24 916 logements** tout segment confondu ont été programmés au niveau de la Wilaya de Tizi-Ouzou, répartis comme suit :

**Chapitre 3 : Le programme public locatif (LPL) dans la wilaya de Tizi-Ouzou.
Cas «Pôle d'excellence».**

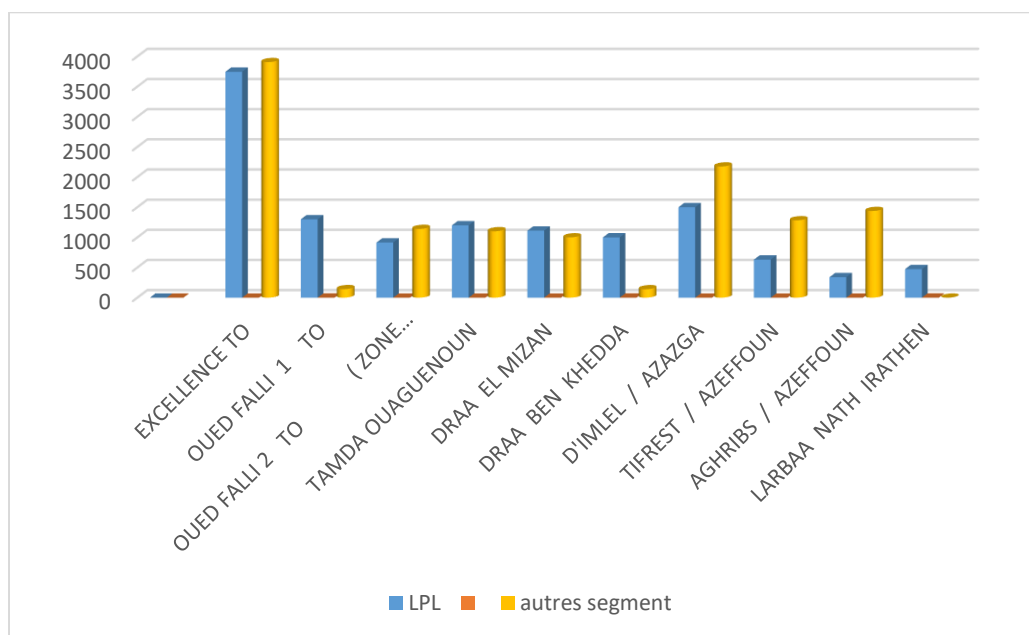
Tableau 09 : Récapitulatif des implantations du LPL sur les pôles urbains portant tous segments à la wilaya de Tizi-ouzou

N	POLES URBAINS	LPL		LPP	LPA	AADL	LSP	E/S	FNPOS	TOTAL
		Nombre	%							
1	EXCELLENCE TO	3 746	48%		52	3 854				7 652
2	OUED FALLI 1 TO	1 300	85%	80	141					1 522
3	OUED FALLI 2 TO(ZONE DE DEPOT)	915	44%			1 000	140			2 055
4	TAMDA OUAGUENOUN	1 200	46%	288		639		220	242	2 589
5	DRAA EL MIZAN	1 112	52%			1 000				2 113
6	DRAA BEN KHEDDA	1 000	87%				140			1 141
7	D'IMLEL / AZAZGA	1 500	40%			2 000	175			3 675
8	TIFREST / AZEFFOUN	632	33%				1 283			1 915
9	AGHRIBS / AZEFFOUN	340	19%		119	902	416			1 777
10	LARBAA NATH IRATHEN	474	100%							475
TOTAL		12 219		368	312	9 395	2 154	220	242	24 916

Source: Nos regroupements, donnés à partir de la DL le 11/11/2021

Chapitre 3 : Le programme public locatif (LPL) dans la wilaya de Tizi-Ouzou. Cas «Pôle d'excellence».

Figure 09 : Implantation du LPL dans les pôles urbains de la wilaya de Tizi-Ouzou



Source: Nos regroupements, donnés à partir de la DL le 11/11/2021

Les pôles urbains portent tout segment dont le LPL prend la part du lion comme illustré dans la figure n°05 ci-dessus.

Dix 10 Pôles Urbains pour une consistance global de **24 916** logements un nombre d'équipements d'accompagnement sont inscrits dans le cadre des cités d'habitat intégrés, répartis entre :

- 29 groupes scolaires ;
- 16 collèges et 11 lycées ;
- Equipements publics (polyclinique, 02 sureté urbaine, stade....etc).

Les marchés de réalisation des **24 916** logements ont également bénéficié de mesures exceptionnelles de la part des pouvoirs publics en les confiant de gré à gré simple à plusieurs grandes entreprises (nationales et internationales) : à savoir les entreprises nationales COSIDER, les entreprises chinoises CSCEC, ZIEC et entreprises Turque Gurbag (2000) , comme il y a des autres entreprises chargées des équipements publics.

Parallèlement à cette dynamique de lancement massif de ces programmes, les études techniques et d'urbanisme des nouveaux pôles urbains ont été finalisées, et les financements des premiers travaux ont été mis en places.

**Chapitre 3 : Le programme public locatif (LPL) dans la wilaya de Tizi-Ouzou.
Cas «Pôle d'excellence».**

2.2- La concentration du LPL au niveau de la wilaya de Tizi-Ouzou :

Par conséquent à l'exode qu'a connu Tizi-Ouzou (chef-lieu), cela a engendré une importante poussée des logements précaires, ce qui est devenu une priorité des pouvoirs publics par le renforcement du LPL au chef-lieu de Tizi-Ouzou.

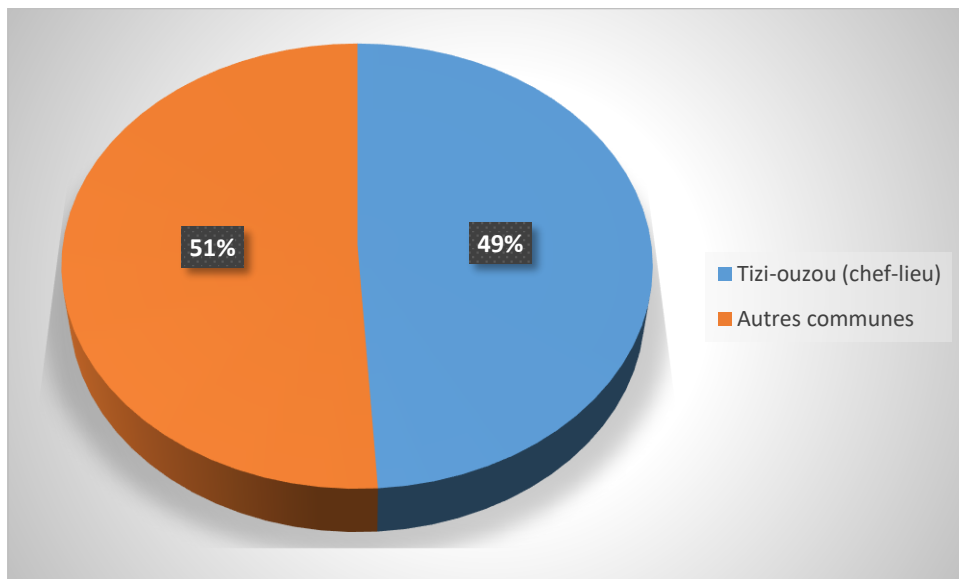
Tableau 10 : La concentration du LPL au niveau de la commune de Tizi-Ouzou

N	POLES URBAINS	Nombre	Nbr par communes	%
1	Oued falli 1 To	1 300	5 961	49%
2	Excellence To	3 746		
3	Oued falli 2 To (zone de depot)	915		
4	Tamdaouaguénoun	1 200	6 258	51%
5	Draa elmizan	1 112		
6	Draa benkhedda	1 000		
7	D'imlel /azazga	1 500		
8	Tifrest /azeffoun	632		
9	Aghribs /azeffoun	340		
10	Larbaanathirathen	474		
TOTAL		12 219	12 219	100%

Source: Nos regroupements, donnés à partir de la DL le 11/11/2021

Chapitre 3 : Le programme public locatif (LPL) dans la wilaya de Tizi-Ouzou. Cas «Pôle d'excellence».

Figure 10 : Concentration du LPL dans la wilaya de Tizi-Ouzou



Source: Nos regroupements, donnés à partir de la DL le 11/11/2021

Pour une opération de minimisation du logement précaire (en masse au chef-lieu) les pouvoirs publics ont procédé dans leur politique du logement par le biais du LPL à transférer des familles à des logements neufs.

Par conséquent, il y a une concentration du LPL de 49% uniquement au chef-lieu de Tizi-Ouzou, et une part de 51% qui représente le LPL dans le reste des communes de la wilaya de Tizi-Ouzou.

Section 3 : Le pôle d'excellence et son impact sur le développement local de Tizi-Ouzou (chef-lieu)

En premier lieu nous allons présenter la partie identification du pôle (lieu, implantation, quota de logement LPL et les équipements publics...) puis nous allons mettre en exergue l'impact de ce grand projet sur le développement de la commune en particulier et sur la wilaya en général.

1- Le pôle d'excellence

1.1- Définition du pôle urbain ?

Le pôle urbain est une unité urbaine offrant au moins 10 000 emplois sur un territoire donné et qui n'est pas située dans la couronne d'un autre pôle¹. On distingue :

- Les moyens pôles (unités urbaine de 5 000 à 10 000 emplois) ;
- Les petits pôles (unité urbaine de 1 500 à moins de 5 000 emplois).

En France, depuis 2020, un pôle urbain est une unité urbaine, c'est-à-dire une agglomération urbaine, atteignant une certaine densité de population et offrant un certain nombre d'emplois. La définition actuelle est le socle du zonage en aires d'attraction des villes en vigueur depuis 2020. Il s'agit d'une notion purement statistique, élaborée par l'INSEE, et évolutive.

Ainsi, le précédent zonage en aires urbaines, en vigueur entre 2010 et 2020, définissait le pôle urbain comme une unité urbaine offrant au moins 1 500 emplois pour les petits pôles, 5 000 pour les moyens, et 10 000 pour les grands pôles².

1.2- Délimitation du pôle d'excellence

Il est situé au Sud West de la ville de Tizi-Ouzou, délimité du côté du :

- Nord par la route nation RN12,
- Sud par la rocade sud ;
- Est par RN12 vert la ville de T.O et Boukhalfa ;
- West Oued SEBT et rocade nord

¹<https://www.insee.fr/fr/accueil/Insee-Institut-national-de-la-statistique-et-des-etudes-economiques>

²[Pôle urbain — Géoconfluences \(ens-lyon.fr\)](#)

Chapitre 3 : Le programme public locatif (LPL) dans la wilaya de Tizi-Ouzou. Cas «Pôle d'excellence».

Le montant total d'indemnisation est de 5.800.980.000,00 DA pour une superficie globale de 650 000 m², soit 0.63% de la superficie globale de Tizi-ouzou (102 360 000M²)

Les arrêtés du pôle d'excellence inclus dans l'arrêté ministériel d'Oued Falli (annexes n°7- 8 - 9 - 10)

1.3- Les raisons de création du pôle urbain

La concentration des logements au chef-lieu de wilaya est due essentiellement à :

- L'exode rural afin de joindre les zones industrielles implantées à la périphérie du chef-lieu de la wilaya de Tizi-Ouzou.
- Le taux de réalisation des logements sociaux locatif est plus important par rapport autre commune, Aussi, il y a une rareté du foncier appartenant à l'Etat (domaniale ou communal) dans les communes.
- Un autre phénomène est l'habitat précaire (bidon ville) qui se trouve à la périphérie de la wilaya.

Un pôle englobe l'ensemble de tous segments confondus de logement, les années précédentes l'Algérie réalise des cités dortoirs avec l'apparition des pôles urbain le pouvoir public réalise des cités adaptées qui rassemblent des logements public tous segments confondus avec les équipements d'accompagnements, pour une mixité sociale, aires de jeux et loisir afin d'assurer toutes les commodités aux citoyens et des annexes de mairies, postes....pour décentraliser les services publics et alléger le chef-lieu de wilaya.

2- Que comporte le pôle d'excellence à Tizi-Ouzou ?

Le pôle d'excellence (annexe n° 11) est un milieu de mixité des segments de logement, et auquel se rajoute les divers équipements publics :

- LPL 3 746 logements ;
- AADL 3 854 logements ;
- LPA 52 logements ;
- Equipement d'accompagnement.

2.1- LPL 3 746 logements : Le pôle d'excellence englobe un total de 3 743 LPL, dont la réalisation se présente comme suite au 30/09/2020 :

Chapitre 3 : Le programme public locatif (LPL) dans la wilaya de Tizi-Ouzou. Cas «Pôle d'excellence».

- 2 683 logements achevés habités,
- 1 063 logements notifiés.

Ces derniers sont scindés en deux quartiers à savoir :

- Le quartier D de 520 logts achevés,
- Le quartier C de 930 Logets achevés ;
- Le cartier B de 1784 Logets achevés

Photo 01 : Plan de masse du pôle d'excellence



Source : DL

Date : Le 30/09/2020

Chapitre 3 : Le programme public locatif (LPL) dans la wilaya de Tizi-Ouzou. Cas «Pôle d'excellence».

Photo 02 : Quartier D logement LPL Prise au 30/09/2020



Source : DL

Date : Le 30/09/2020

Photo 03 : Quartier C

Prise au 30/09/2020



En ce qui concerne les autres parties d'autres organismes intervient pour réaliser leur partie. La DUAC chargé des voiries et réseau d'aménagement VRD primaires et secondaires :

- **311/611/831 logts** au niveau du Quartier « C » : achevés, et viabilisés à 100%.

Chapitre 3 : Le programme public locatif (LPL) dans la wilaya de Tizi-Ouzou. Cas «Pôle d'excellence».

- **181/611/831 logts « coté douane »** : achevés, travaux des VRD en cours, dont :
 - **Assainissement** : travaux en cours à un taux de 80 %.
 - **A.E.P**: travaux achevés.
 - **Voiries +Eclairage Publics +Aménagements extérieurs** : ETB SARL ETROB retenue par la DUAC, marché au niveau du CF.
 - **Electricité + Gaz** : marché visé, l'avance des 50% est payée, travaux non entamés conditionnés par les travaux d'aménagements (ETB SARL ETROB retenue).

- **520 logements « ZIEC »**, situés en contre bas de l'autoroute.
 - **Assainissement+ A.E.P+ Voiries +Eclairage Publics + Aménagements extérieurs**: ETB SCP Smail retenue, travaux en cours à un taux de 25%.
 - **Electricité** : marché visé en 2019, avance payée, travaux non entamés.
 - **Gaz** : marché visé et payé, travaux non entamés.
 - **Fibre Optique** : Etude faite par la Direction Opérationnelle des Télécoms, devis scindés (DUAC-OPGI), à transmettre à la DUAC.

NB :

Ceci étant dit, des contraintes majeurs entravant le bon déroulement des travaux et ce en date du 30/09/2020 :

- **Elargissement de la voie** : une opposition des riverains a été signalée par la DUAC sur un tronçon de 200 ml, le chef de Daïra a été saisi à l'effet de lever la réserve en date 27.05.2021.
 - **Problème d'accès** : une étude de faisabilité est prise en charge par les services de l'APC, reste finalisation de l'étude et la prise en charge de la réalisation.
- ✓ **Partie VRD Tertiaire** : dont la situation se présente comme suite au 30/09/2020 :
- Assainissement + AEP : travaux en cours à un taux de 85 % ;
 - Raccordement en énergies gazière et électrique : Travaux en cours à un taux de 60%;
 - Aménagement extérieur : travaux en cours à un taux 50%.
- ✓ **Partie VRD Primaires et Secondaires** : dont la situation se présente comme suite au 30/09/2020 :
- Assainissement + AEP : les travaux en voie d'achèvement.
 - Amenée en électricité et gaz : travaux en cours à un taux de 80%.
 - Poste MT/MT : travaux achevés, reste équipement
 - Poste MP/MP : poste réalisé, raccordement à la HP en voie d'achèvement.
 - Aménagement extérieur : travaux en cours à un taux de 50%.

2.2- Situation du programme AADL dans le pôle d'excellence

✓ **Situation des 2 000 logements AADL :**

- 627 logements achevés et attribués
- 470 logements achevés et attribués.
- **903 logements** achevés et attribués.

Photo 04: Projet des 2000 logements AADL Prise au 30/09/2020



Source DL le 04/11/2021

- **1000 logements** : repartis sur 02 tranches ;
- **408/1000** logements en cours à 85%,
- **592/1000** logements en cours à 65%

**Chapitre 3 : Le programme public locatif (LPL) dans la wilaya de Tizi-Ouzou.
Cas «Pôle d'excellence».**

Photo 05 : Projet de 1000 logements AADL

Prise au 30/09/2020



Source DL le 04/11/2021

Photo n° 6 : Institut professionnel achevé au quartier AADL Prise le 30/09/2020



Source DL le 04/11/2021

Photo 07 : Groupes scolaires partie AADL Prise au 30/09/2020



Source DL le 04/11/2021

✓ **VRD Tertiaire Primaires et secondaire**

- Assainissement + AEP+ Voirie + Aménagement : En cours de réalisation.
- Postes transformateurs : 10 postes, les travaux sont achevés et réceptionnés par la SADEG, le reste est en voie d'achèvement.
- Raccordement en énergies gazière et électrique : Travaux sont en cours de réalisation par les entreprises désignés par la SADEG.
- Réseau de fibre optique: les travaux sont achevés

2.3- Situation des 52 (14+38) logements LPA

-14 logements LPA/ OPGI : Programme validé par le CTW du 27/09/2017, reconvention en LPA nouvelle formule validée par le CTW du 05/12/2019, dossier d'exécution validé par le CTC, acte non encore établi, dossier de transfert de propriété à transmettre au DDW pour 52 (49+03) logts LPA

Chapitre 3 : Le programme public locatif (LPL) dans la wilaya de Tizi-Ouzou.
Cas «Pôle d'excellence».

-38 logements LPA/ OPGI : Nouveau quota additif validé par le CTW du 11/08/2020, AON lancé pour étude d'adaptation et suivi des travaux de réalisation le 14/12/2020, BET ACHARFOUCHE Mohand Ameziane retenu, étude validée en date du 08/06/2021, marché en signature, étude géotechnique lancée en consultation.

2.4- L'équipement d'accompagnement

Tableau n° 11 : La situation des équipements programme à accompagner les différents segments au niveau du pôle d'excellence

La situation des équipements programme à accompagner les différents segments au niveau du pôle d'excellence secteur : EDUCATION NATIONALE (07 Projets)			
CYCLE : SECONDAIRE 03 LYCÉES			Observations
01	Etude, Réalisation d'un Lycée 1000 au niveau du site des 2000 Logements LPL	0%	BET SAO et TECAH. Etude en cours
02	Etude, Réalisation d'un Lycée 1000 au niveau du site des 1500 logements LPL	0%	BET Groupement SCP ADS PROGRESS et KERRICHE Etude en cours
03	Etude et Réalisation d'un Lycée type 1000 au niveau du site des 2000 Logements en Location /Vente .	0%	BET groupement SCP ADS PROGRESS et KERRICHE
CYCLE : MOYEN 04 COLLÈGES			
01	Etude et Réalisation d'un (01) Collège type Base 06 au niveau du site des 1500 Logements LPL	0%	BET ACHEFOUCHE Etude en cours
02	Etude et Réalisation d'un (01) Collège type Base 06 au niveau du site des 2000 Logements LPL	0%	BET CTAU MENELLA ISMAHANE. Etude en cours
03	Etude et Réalisation d'un (01) Collège type Base 06 au niveau du site des 2000 Logements en Location-Vente	0%	BET SOUCI Lounes Etude en cours.
04	Etude et Réalisation d'un (01) Collège type Base 06 au niveau du site des 2 000 Logements	0%	BET Groupement MAHINDAD / BOUKAIS / BELLOUL Etude en cours
SECTEUR : SANTÉ 01 POLYCLINIQUE (01 Projet)			
01	Etude, Suivi et Réalisation d'une Polyclinique au niveau du site des 7000 Logements	0%	Concours nationale pour la maitrise d'œuvre
SECTEUR : INTERIEUR ET COLLECTIVITES LOCALES (02 Projets)			
02 SURETÉS URBAINES			
01	Etude et Réalisation d'une (01) Sureté Urbaine au niveau du site des 1500 Logements LPL	0%	Etude en cours
02	Etude et Réalisation d'une (01) Sureté Urbaine au niveau du site des 2000 Logements LPL	0%	Etude en cours

Source : direction des équipements publics de la willaya

Chapitre 3 : Le programme public locatif (LPL) dans la wilaya de Tizi-Ouzou. Cas «Pôle d'excellence».

Durant cette période de stage nous avons collecté des informations au sein des deux structures respectives à savoir :

- La Direction du Logement de Wilaya DL (logements tous segments confondus)
- L'Office de Promotion et de Gestion Immobilière OPGI (par la réalisation du LPL et des équipements).

Au sein du pôle d'excellence, nous avons constaté que la part réservée au logement LPL en l'occurrence 3 746 unités, est pratiquement équivalente à celle réservée à l'AADL à savoir 3 854 unités.

C'est un quota considérable, ce qui explique l'importance donnée par les autorités publiques à ce programme, et ce dans le but de prendre en charge les cas sociaux et leurs efforts déployés afin d'amender (améliorer) le cadre de vie de tous les citoyens démunis, et éliminer les bidonvilles installés à la périphérie de la commune de Tizi-Ouzou.

A cet effet, le regroupement de ces programmes dans un pôle urbain est dans le but de la mixité sociale et la création des citées d'habitats intégrés munis des équipements d'accompagnements nécessaires et services publics au lieu des cités dortoirs pour maintenir les citoyens dans leurs lieux de résidence avec toutes les commodités adéquates pour toutes les tranches d'âge des habitants, à savoir les écoles et aires de jeux pour enfants, aires de repos pour les vieux.

3- L'impact du LPL sur le développement local

Les résultats des actions pour promouvoir le développement local dans la wilaya de Tizi-Ouzou sont mitigés tardent à voir le jour en matière de logement.

L'action du programme (RHP) Résorption de l'habitat précaire destiné à éliminer les bidonvilles et améliorer le cadre de vie des citoyens, est en dessus des objectifs tracés par les pouvoirs publics.

En effet, la configuration de ces logements ne réponds pas à la vie sociale du bénéficiaire, (surface réduite..) cela conduit des modifications des uns et autre.

Par ailleurs, il est à signaler que la réalisation de ces logements a été accompagnée par la relation des équipements d'accompagnement tel que des groupes scolaire, sureté, unité de sante. Cela va vers les progressions territoriales de la wilaya.

Néanmoins, la réalisation de logement publics locatif a fait objet d'un empiétement sur les terres agricole et ce pour répondre au nombre croissant des postulants.

Chapitre 3 : Le programme public locatif (LPL) dans la wilaya de Tizi-Ouzou. Cas «Pôle d'excellence».

En outre, L'échange des coutumes et les traditions entre les habitants qui viennent et de partout en les exportant au-delà de sa région, considère une ouverture sur les opportunités de la vie pour les membres de la famille.

Le TOL étant assez élevé, évalué à 4.85 au titre de l'année 2021, donc la population (habitat) de toute ces habitations offerts aux autorités locale la main d'œuvre au sein du chef-lieu au lieu d'aller la chercher d'ailleurs puis assuré un logement de fonction demandés.

La résorption de l'habitat précaire permet de nettoyer les villes des baraque salubre (bidonville), aussi de récupérer la parcelle de terrain, (lieu de site précaire), pour y implante un projet bénéfique pour tous.

Rendre l'image de la ville propre pour qu'elle soit attractive, soit pour les touristes et les investisseurs.

Étalement urbain et impact sur l'espace agricole périurbain de la commune L'étalement du tissu urbain de la ville de Tizi-Ouzou (T.O) est la conséquence directe de sa croissance de la pousse des pole urbaine au niveau des périphéries de la ville.

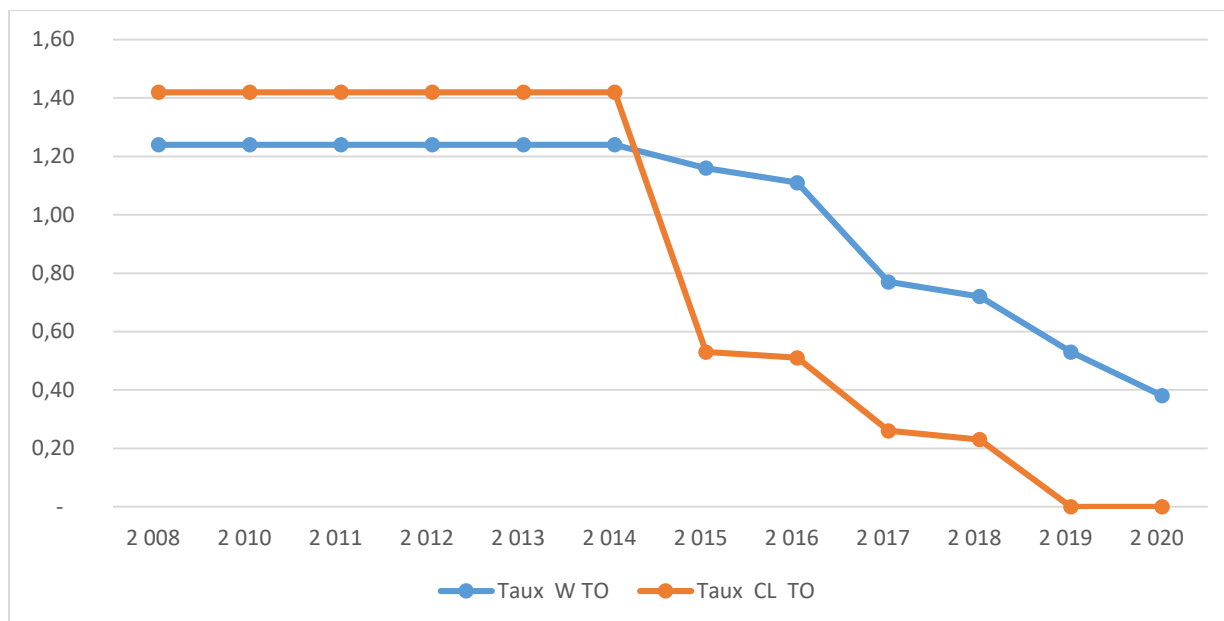
Tableau 12 : La résorption du logement précaire à Tizi-Ouzou

	2 008	2 010	2 011	2 012	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	2 020
Wilaya TO	3 612	3 612	3 612	3 612	3 612	3 612	2 747	2 732	2 638	2 504	1 878	1346
Taux W TO	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24	1,16	1,11	0,77	0,72	0,53	0,38

Chef-Lieu TO	475	475	475	475	475	475	150	150	103	92	-	-
Taux CL TO	1,42	1,42	1,42	1,42	1,42	1,42	0,53	0,51	0,26	0,23	-	-

Source: Nos regroupements, donnés à partir de la DL le 19/11/2021

Figure 11 : La résorption du logement précaire à TO



Source: Nos regroupements, donnés à partir de la DL le 19/11/2021

Face à ces chiffres en diminution depuis, le LPL a contribué de manière considérable à la baisse (au niveau de la wilaya de Tizi-Ouzou), voire l'élimination (au niveau du chef-lieu) du logement précaire.

4- Contraintes rencontrées et solutions proposées

4.1- contraintes rencontrées

- ✓ Le coup du mètre carré du logement est bas, ce cout est plafonné aux environs de 40 000.00 da/m² pour les surfaces des logements et 35 000.00da/m² pour les surfaces des VRD.

De ce fait les entreprises atteignent rarement leurs objectifs en matière de bénéfices, en plus de la livraison dans les délais tracés auparavant.

Un retard massif est souvent enregistré pour l'entreprise, et puis des années des retard n'aident pas mais au contraire la conduit droit vers une résiliation de son contrat, cette conséquence fâcheuse engendre un retard considérable pour remettre une nouvelle entreprise pour achever un programme déjà entrepris avec des années de retard (un chantier abandonné, matériaux dégradés)

Chapitre 3 : Le programme public locatif (LPL) dans la wilaya de Tizi-Ouzou.

Cas «Pôle d'excellence».

✓ Le relief de notre région : cette seconde contrainte est en liaison directe avec la première en question de cout, car les travaux d'infrastructure (fondations) des projets en question nécessitent en générale des fondations particulières (semelles filantes ou même radier) au lieu de fondation en semelle isolées moins couteuses) cette situation n'est pas en faveur des entreprises car pour un logement social les couts sont plafonnés et la révision du prix n'est pas autorisée.

✓ Contraintes juridiques : vue l'indisponibilité foncière au territoire de la wilaya de Tizi-Ouzou. Pour implanter un programme de logements sociaux (Sachant qu'il faut que l'assiette soit à l'origine de nature juridique communale ou domaniale); avec les nouveaux dispositifs de protection des terrains agricole (non urbanisable), il en reste pratiquement que le domaine privé qui nous ramène au point de départ (cout du logement plafonné), d'où la nécessité d'une indemnisation de ce dernier (propriétaire du terrain privé), sachant que l'enveloppe financière nécessaire pour couvrir cet achat n'est pas disponible.

✓ Le retard causé par la lenteur dans l'application des procédures d'attribution du logement publique locatif, par conséquent les logements se dégradent après des années de leur achèvement et les futures bénéficières s'impatientent.

✓ La qualité du logement est moyenne, à la limite de la mauvaise, vue l'urgence d'achever ces programmes, et l'enveloppe financière mise à disposition est restreinte, ce qui donne une qualité médiocre des travaux.

✓ Dans certaines zones (éparses) dotées d'un programme de logement social, les entreprises ne veulent pas prendre en charge leur réalisation à cause de l'éloignement du chef-lieu ou bien l'inaccessibilité au site.

✓ Le retard dans le transfert de propriété des terrains à cause des riverains (soit opposition d'une personne, famille, dans d'autres cas les comités de village).

✓ Dans la procédure de passation des marchés LPL (appel d'offre) la commission d'ouverture et d'évaluation des offres choisit le moins disant au détriment de la qualité.

✓ La projection des pôles urbains a détruit le paysage naturel de la région, l'urbanisation tout azimut a conduit à l'empiétement sur les terres à vocation agricole (des bâtiments poussent tel des champignons au détriment des arbres et espace vert).

De même, rares les espaces verts projetés au niveau de ces projet pôle urbain.

Chapitre 3 : Le programme public locatif (LPL) dans la wilaya de Tizi-Ouzou. Cas «Pôle d'excellence».

✓ Le taux élevé de l'exode rural massif vers la ville de Tizi-Ouzou marque une situation explicative de l'augmentation continue de l'écart entre la demande du logement et la quantité de logements disponibles à être livré chaque année.

✓ L'utilisation d'indicateur permettant d'apprendre la surpopulation des logements par le TOL (taux d'occupation de logement), ce dernier ne tiens pas compte du nombre de pièce que logement dispose, il doit être remplacé par le TOP 'taux d'occupation par pièces qui précis aussi, un lien spatialement et socialement absent avec le reste de la ville.

- Le LPL cause une ségrégation en matière d'intégralité social et de marginalisation de la population dépourvus de revenu, démunis ou disposent de revenu moine de 24000 da cause une rupture sociale des individus habités peuvent conduire à crée des phénomènes de la société plus complexe. Associant un ou plusieurs éléments de précarité et de stigmatisation sociale. Diffusion de la délinquance à l'intérieur des sites d'influence sur la place de la femme au sein de la famille et la société, cette précarité est à la fois sociale, urbaine et foncière.

Ce qui présente pour les autorités publiques un défi multidimensionnel : politique, social, économique, urbain, environnemental et sanitaire et encore, la destruction du patrimoine naturel et environnemental par l'urbanisation la construction des logements sur terre agricoles.

Du côté de la demande de logement, la capacité financière des ménages reste en difficultés, les ménages sont insolvables.

La situation devient problématique lorsqu'elle réduit les possibilités sur le plan économique, éducatif et social

Aussi, Marginalisation croissante du logement social pratiquement le parc de logements sociaux accueille une part de plus en plus grande d'occupants vulnérables et à bas revenu, quelle que soit la taille du secteur du logement social, les conditions d'octroi et d'attribution d'un logement sont davantage ciblées, et le parc s'est marginalisé à cause de l'augmentation de la part des ménages vulnérables et à bas revenu ayant des perspectives économiques limitées,

En outre, Accroître le ciblage peut servir à s'assurer que lorsque les ressources sont limitées, le logement social puisse être réservé aux ménages qui ont le plus besoin. Cependant, la concentration de ménages vulnérables et à bas revenu qui en résulte peut également créer des difficultés pour la stabilité économique, sociale et politique du payé. Les locataires à bas

revenu ne peuvent en règle générale payer que des loyers moins onéreux et présentent un risque plus élevé d'insolvabilité. Le renforcement du ciblage et la marginalisation peuvent être incompatibles avec la mixité sociale :

Par ailleurs, plus le secteur du logement social est ciblé, moins il est socialement mixte et l'action publique peut entraîner la création de « ghettos sociaux et économiques » (quartier ou une communauté vit à l'écart), si elle suscite une concentration spatiale des ménages vulnérables et à bas revenu. Par ailleurs, le fait de vivre dans des logements sociaux est souvent un facteur de stigmatisation sociale qui a des conséquences sur le plan personnel baisse de l'estime de soi, sentiment de la honte, culpabilité d'infériorité et à savoir l'isolement.

Zones étant favorables à l'insécurité et au développement de différents maux urbains (chômage, délinquance, drogue,

La cessibilité du logement met fin à la rente mensuel (loyer) de la localité.

4.2- Solution proposée aux contraintes trouvées

Pour les solutions proposées, il faut suivre les contraintes :

- ✓ Revoir le cout du m² alloué à la réalisation des programmes de logements public locatif nous permet d'avoir une quantité meilleure des travaux, en plus du fait d'éviter des blocages dû aux problèmes financiers.
- ✓ Dans le cas où le site choisi est faible portance du sol, il faut prévoir une enveloppe pour les fonctions spécifiques.
- ✓ Il faudrait construire en hauteur (faire des bâtiments plus haut), au lieu des (R+4) pour les programmes et songer à des tours (R+8) exemple dotées d'ascenseurs, afin d'assurer plus de logements et même rendre la superficie du foncier plus rentable.
- ✓ Les autorités locales doivent procéder à l'établissement des listes des prés bénéficiés dès que le projet atteint les 60% du taux de son avancement, afin de prendre possession de leurs biens avant toute dégradation causée par la lenteur de la procédure d'attribution.
- ✓ Dans les zones éparées (éloignées), opter pour les aides à l'habitat rural au lieu de logements sociaux.
- ✓ Les autorités locales doivent intervenir directement dès que le programme est validé dans leur circonscription (possession terrain).

Chapitre 3 : Le programme public locatif (LPL) dans la wilaya de Tizi-Ouzou. Cas «Pôle d'excellence».

- ✓ Dans la procédure de passation des marchés publics, la commission d'ouverture et d'évaluation des offres doit opter pour l'offre la mieux disante au lieu de la moins disant.
- ✓ La réalisation des espaces de loisirs, aires de détente aires de jeux afin de permettre aux citoyens de s'intégrer dans son nouvel espace et ne pas se sentir dépaycé.
- ✓ Afin de concrétiser ces solutions, l'Etat doit mettre les moyens financiers adéquats.
- ✓ La réussite de ce programme doit se faire à travers l'implication de tous les acteurs à tous les niveaux (et à permettre aux citoyens de mener une vie descente).

Parallèlement, le secteur du logement social doit continuer de relever certains défis tenaces, parmi lesquels la concentration spatiale de la pauvreté et de la précarité, les effets négatifs de l'occupation d'un logement social sur la mobilité, et le déclin de la qualité du parc de logements public locatif notamment en termes d'inefficacité énergétique, et ce dans un contexte de changement climatique.

- Éviter la concentration spatiale de la pauvreté dans les logements sociaux, la mixité de niveaux sociaux des foyers dans un programme.
- L'inaccessibilité du logement pour assurer une continuité des rentes comme ressource intervenant dans le développement local.
- Il est proposé d'interdire tout accessoires d'extérieure qui représente des convictions culturelles individuelles (les rideaux, le linge à l'extérieur, les assiettes de la parabole, ...), afin de garder une image unifiée.
- Il est proposé à ce que

Il est proposé d'installer un dispositif à même de reconstituer le foncier public urbanisable, notamment par l'exercice du droit préemptoire public, lors des transactions foncières entre privés, préalable à l'enregistrement des actes au niveau des conservations foncières de wilaya.

La réussite de l'exercice de ce droit doit être accompagnée de moyens financiers adéquats permettant son usage effectif.

En outre, certains terrains de nature forestière ou agricole situés en périphérie des sites urbains et des villages constituent le prolongement naturel de ces sites, dont la distraction mériterait d'être posée.

Chapitre 3 : Le programme public locatif (LPL) dans la wilaya de Tizi-Ouzou. Cas «Pôle d'excellence».

Par ailleurs, la situation géographique de la wilaya de Tizi-Ouzou pose le problème de son enclavement caractérisé par des difficultés d'accès par des voies sinueuses et étroites, inadaptées à la grande circulation nécessaire aux citoyens, et aux approvisionnements, en effet, la rareté des gisements de matériaux de construction (sables, graviers et ciment) fait que les approvisionnements se font à partir des wilayas avoisinantes.

De par sa topographie et son relief, le territoire de la wilaya est soumis aux aléas naturels, notamment les glissements de terrain (Tigzirt, Ain El Hammam, Azazga), et l'aléa climatique ayant causé des dégradations aux bâtis existants, et un certain retard aux programmes en cours de réalisation.

S'agissant du problème du manque de main d'œuvre qualifiée, Cette situation est aggravée par le manque d'attractivité des corps de métiers du bâtiment auprès des jeunes en quête de formation et chercheurs d'emplois. Il est à noter, aussi sur ce plan, que rare les entreprises de bâtiment qui pratiquent l'apprentissage et la formation interne.

5- Projection future au pôle d'excellence (commune de Tizi-Ouzou) :

Afin de créer une nouvelle ville avec toutes les commodités de la ville il est prévu de construire au pôle d'excellence dans le cadre d'une projection future les équipements suivants:

- Stade de 50 000 places en cours d'achèvement
- La réalisation d'un CHU de 500 lits
- Centre d'affaires
- Parc d'attraction
- Gare routière de type B2
- Hyper marché
- Salle de spectacle 6 000 places
- Protection civil
- Musée
- Brigade de gendarmerie
- Piscine olympique
- Centre médico-sportif
- Palet des expositions
- Jardin public
- Hôtel aqua-parc

Conclusion

L'analyse des données collectées au niveau de la direction du logement nous a permis de prendre connaissance des différents segments du logement, tout au long de ce chapitre, nous nous sommes intéressés au logement public locatif.

Ce dernier répond à une forme d'intégration urbaine en attendant l'achèvement des autres programmes et l'ensemble des équipements publics qui agissent en complémentarité, ainsi destinés à un réel développement urbain et local dans la wilaya de Tizi-ouzou.

Conclusion

Générale

Conclusion Générale

L'habitat est l'un des acteurs les plus déterminants du niveau de vie sociale et économique d'une société. Les besoins de l'individu ne se limitent pas aux besoins physiologiques, ils sont beaucoup plus vastes et complexes, car l'homme de nature, réclame le sens de sécurité qui ne peut être assuré au premier lieu que par l'acquisition d'un abri (logement).

L'Algérie a consenti beaucoup d'efforts afin de répondre aux besoins et d'atténuer la demande importante en logement dont souffre le citoyen, et ce à travers les divers dispositifs mis en place par l'Etat qui prennent en considération la mixité du niveau de vie de la population algérienne (à revenue faible, moyen ou aisé).

A titre indicatif, le comparatif des bilans d'activité des années précédentes, fait ressortir une nette augmentation du niveau des livraisons. Cette situation est justifiée par la dynamique mise en place ayant impliqué les efforts des intervenants à l'échelle locale et de wilaya.

Concernant le volet lancement, les indicateurs d'activité sont restés, relativement au même niveau, mis à part le segment du logement public locatif, qui a connu un lancement massif de plus de 9 000 logements qui sont sur le point d'être distribués aux citoyens bénéficiaires.

Notre travail de recherche a été enrichi par notre rapprochement des services qui gèrent les différentes formes de remèdes contre la crise du logement dans notre pays en particulier, le ministère de habitat, l'OPGI, la CNL, la DL,

Ceci étant dit, la formule LPL a pu à elle seule récolter les meilleurs résultats vue qu'elle vise la classe moyenne et démunie qui représente la plus grande majorité de la population.

Au final, les résultats de l'étude empirique au sein de la Direction du Logement montrent que l'Etat a pris conscience de l'importance d'encourager ce type de formule.

Au terme de notre recherche, la première hypothèse portée sur « le logement social facteur essentiel dans le développement de la localité et la croissance des territoires » est confirmée. En effet, le LPL est essentiel comme facteur de développement de la localité et la croissance des territoires, du fait qu'à un certain nombre de logement (plus de 500 logements) il est forcément obligatoire de les accompagner par des équipements publics qui créent de l'emploi.

Par ailleurs, nous constatons que le développement de la localité et la croissance des territoires ne se limitent pas à la réalisation du logement, mais il faut l'accompagner par la

Conclusion Générale

réalisation des équipements publics qui rendent la vie plus confortable viable et marque son niveau de développement avancé.

Dans notre deuxième hypothèse « Le logement social permet de réduire les crises en matière d'habitat », nous avons pu confirmer cette dernière du moins pour le LPL, seulement les retards causés par les entreprises réalisatrices de ce type de projet, peuvent engendrer des dégâts considérable sachant que les postulants souscrit dans ce projet sont emprisonnés par ces retards sans jamais avoir la possibilité de souscrire à un autre programme.

Cependant, d'une part, l'Etat doit prendre des mesure fermes et efficace dans le but de renforcer la réalisation des équipements publics au même temps que les réalisations des programmes de logement.D'autre part, penser à allotir les projets (alléger la responsabilité de l'entreprise) pour pouvoir les réaliser dans les délais.

Enfin, le développement d'une localité dépend d'un ensemble d'acteurs mutuellement inter relier et complémentaires.

Bibliographie

Bibliographie

Ouvrages

- ✓ Bachir Boulahbel Besoin sociaux à l'horizon 2025, <https://library.fes.de/pdf-files/bueros/algerien/06411-etude.pdf> , page 07 consulte le 14/09/2021
- ✓ BERNARD PEQUEUR 2000 , le développement locale :pour une économie des territoire, en ligne 2000 disponible en ligne ;<https://www.eyroles.com> consulte le 25/11/2021
- ✓ BERNARD PEQUEUR , juin 2004,vers une géographie économique et culturelle autour de notion de territoire , en ligne 2000 disponible en ligne ;<https://www.eyroles.com> consulte le 25/11/2021
- ✓ MOLEY Christian. (1998). L'architecture du logement, culture et logiques d'une norme héritée. p.90
- ✓ GRAËFFLY Romain. (2006). Le logement social : étude comparée de l'intervention publique en France et en Europe occidentale. p.10 [hhht://www.decitre.fr](http://www.decitre.fr)

Revues

- ✓ KAHINA MOUSSAOUI ET KHELLOUDJA ARABI Économie et Solidarités Le rôle des collectivités territoriales dans le développement local à l'ère des réformes en Algérie. Le cas des communes de Bejaia, « Le développement des territoires dans un contexte de restructuration de l'État » Volume 44, Nombre 1-2, 2014 .p07 en ligne],en 2014 disponible en ligne [consulté le 24/11/2021] <https://www.cairn.info>
- ✓ TALEB Karim, AKNINE SUIDI Rosa « la politique de l'habitat en Algérie ; impact sur le développement économique et sociale »conférence international en Economie – gestion et commerce international (EGSI-2017°VOL 9 page 1pp119-127 [hhht://www.asjp.cerist.dz](http://www.asjp.cerist.dz)
- ✓ TALEB Kamir1, AKNINESOUIDI Roza. L'impact de la politique de l'habitat rural sur le développement de la ressource humaine et des compétences managériales en Algérie Revue des Sciences Economiques, de Gestion et Sciences Commerciales Volume:12 / N°: 01 (2019) p 03
- ✓ Le logement en Algérie programmes, enjeux et tensions, disponible en ligne : <https://www.cairn.info/revu-confluences-méditerranée-2012-2-page140> n°21 consulté le 04/11/2021.

- ✓ MADANI SAFAR-ZITOUN Etat providence et politique du logement en Algérie ,le poids encombrant de la gestion politique des rentes urbaines –dans la revue tiers monde 2012/02 (n°210)page 10.disponible en ligne :<http://www.cairn.info/revu-tiers-monde-2012-2-page89.htm> consulté le 04/11/2021.
- ✓ ZERROUKI MED AMINE,TABET AOUL WASSILA: la nouvelle politique du logement en Algérie: Quelles Perspectives pour Réduire la Crise de Logement» les publication de la recherche gouvernance et économie sociale volume n°01 septembre 2015 [hhht://www.wasjp.cerist.dz](http://www.wasjp.cerist.dz) consulte en le 16/08/2021

Mémoires

- ✓ OUADAH RABRAB Saliha « la politique de l’habitat en Algérie entre monopole de l’Etat et son désengagement » Mémoire master UMMTTO page 15- 16.
- ✓ M. HARBI Zaïd Année 2012 « Vers un processus intégratif de conception et de fabrication du logement collectif en Algérie ». Cas d’El harrouch mémoire MagistèreUniversité Ferhat Abbas Sétif P 13 disponible en ligne consulte le 12/09/2021
- ✓ MERIANE SADIA,OUCHENE KATIA 2017« la problématique du logement dans la wilaya de TiziOuzou ,application dispositif d’aide à l’habitat rural mémoire master ummto.

Courrier électronique

- ✓ BERNARD PEQUEUR 2000 , le développement locale :pour une économie des territoire, en ligne 2000 disponible en ligne ;<https://www.eyroles.com> consulte le 25/11/2021
- ✓ Communiqué du conseil des ministres, Programme de développement quinquennal 2010-2014. En ligne ,consulté le 16 11/2021
<http://www.mae.gov.dz/images/sce/programme-quinquenal.pdf> , page 17.
- ✓ Ministère de l’Habitat et de l’Urbanisme ET de la villewww.tsa-algerie.com
- ✓ Le logement public locatif LPL en ligne 08/08/2015 disponible en ligne et consulté le 15/11/2021 <https://www.lkeria.com>
- ✓ Ministère de l’intérieur Code des collectivités locales de l’année 2011, relatif à la commune, et de l’année 2012, relatif à la wilaya<https://www.interieur.gov.dz> consulté le 10/11/2021

- ✓ Ministère de l'habitat et de l'urbanisme ; logement et public locatif
[tps://www.mhuv.gov.dz](https://www.mhuv.gov.dz)
- ✓ Ministère de l'intérieur ; accès au logement public locatif
<https://www.interieur.gov.dz> consulte le 15 octobre 2021
- ✓ Caisse National du Logement ; Logement public locatif <https://www.cnl.gov.dz>
consulté le 17 octobre 2021.

Textes législatifs :

- ✓ Décret exécutif n° 01-105 du 23 avril 2001 fixant les conditions et modalités d'acquisition dans le cadre de la location vente de logements réalisés sur fonds publics, modifié et complété.
- ✓ Décret exécutif n°10-235 du 26 Choual 1431 correspondant au 05 octobre 2010 fixant les niveaux de l'aide frontale octroyée par l'Etat pour l'accession à la propriété d'un logement collectif ou d'un logement rural, ou d'un logement individuel réalisé sous forme groupée dans les zones définies du Sud et des Hauts plateaux les niveaux de revenu des postulants à ces logements ainsi que les modalités d'octroi de cette aide, modifié et complété
- ✓ Décret législatif n° 93-03 du 1er Mars 1993 relatif à l'activité immobilière
- ✓ Décret exécutif n° 94-308 du 4 Octobre 1994 définissant les règles d'intervention de la caisse nationale du logement, en matière de soutien financier des ménages. Arrêté interministériel du 15 Novembre 2000 fixant les modalités d'application du décret exécutif n° 94-308 du 4 Octobre 1994 définissant les règles d'intervention de la caisse nationale du logement, en matière de soutien financier des ménages.
- ✓ Journal officiel de la République algérienne démocratique et populaire (JORADP), n° 37 du 3 juillet 2011. 126 Économie et Solidarités, volume 44, numéro 1-2, 2014.
- ✓ La loi du **04 février 1986** Apporta les ajustements suivants : les biens pouvaient être revendus immédiatement après leur acquisition, élargissement de la cession aux locaux de grande surface à usage commercial, artisanal ou industriel, ouverture d'accès aux biens de l'Etat à des personnes morales, et enfin, définition plus restrictive de la notion du logement de fonction.
- ✓ La loi N°90-25 du 18/11/1990 portant sur l'orientation foncière, elle a pour objet de fixer la consistance technique et le régime juridique du patrimoine foncier ainsi que les instruments d'intervention de l'Etat, des collectivités et organismes publics. Elle constitua le texte fondateur de retour à la forme libérale.

- ✓ La loi N°90-29 du 01/12/1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme, Cette loi fixe les règles générales visant à organiser la production du sol urbanisable, la formation et la transformation du bâti dans le cadre d'une gestion économe des sols, de l'équilibre entre la fonction d'habitat, d'agriculture et d'industrie ainsi que de préservation de l'environnement, des milieux naturels et du patrimoine culturel et historique.
- ✓ La loi domaniale N° 90-30 de 1990, elle définit la composition du domaine national ainsi que les règles de sa constitution, de sa gestion et de contrôle de son utilisation.
- ✓ Arrêté du 19 juin 2013, fixant les modalités d'accès à l'aide frontale octroyée par l'Etat pour la réalisation d'un logement rural, modifié et complété par l'arrêté du 18 juin 2014.
- ✓ Arrêté ministériel du 30/01/2018, fixant les spécificités techniques applicables aux programmes de logements promotionnels aidés modifié et complété ; par l'arrêté interministériel du 27/01/2019.
- ✓ Arrêté interministériel du 14 mai 2011, fixant les conditions et les modalités de cession de terrains relevant du domaine privé de l'Etat et destinés à l'implantation de programmes de logements aidés par l'Etat, modifié et complété
- ✓ Articles 1, 2 et 3 de la loi n° 11-10 du 22 juin 2011 relative à la commune.

Table des matières

Remerciements	
Dédicaces	
Liste des abréviations	
Introduction générale	01
Chapitre 1 : Généralité sur le logement et le développement local en Algérie	04
Introduction du chapitre 1	04
06Section 1 : Aperçu historique sur le logement en Algérie	04
1- Politique de l'Etat entrepreneur après l'indépendance	04
1.1- Plan quadriennal (1970-1973)	05
1.2- Plan quadriennal (1974-1977)	05
2- La fin du monopole de l'Etat et l'avènement du logement particulier	06
2.1- Le plan quinquennal 1980-1984	06
2.2- Le plan quinquennal 1985-1989	07
3- La réorientation libérale des politiques d'habitat après 1990	07
3.1- Le programme du plan quinquennal 2005-2009	09
3.2- Le programme quinquennal 2010-2014	11
4- Les indicateurs aux conditions du logement	13
4.1- Le taux de vieillissement du parc immobilier	13
4.2- Le taux d'occupation par logement (TOL)	13
4.3- Le taux d'occupation par pièce (T.O.P)	16
Section 2 : Généralités sur les nouveaux segments du logement en Algérie	17
1- Les nouveaux dispositifs	17
1.1- Le logement location/vente (AADL)	17
1.2- Le logement promotionnel public (LPP)	17
1.3- Le logement rural	18
1.4- Le logement public aidé « LPA »	19
1.5- Les programme de logements sociaux participatifs « LSP »	20
1.6- Le logement public locatif « LPL »	21
2- Les institutions chargées de la solvabilité de la demande	22
2.1- La Caisse Nationale du Logement « CNL »	22

2.2- Le Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière «FGCMPI »	23
2.3- La Société de Garantie du Crédit Immobilier « SGCI »	23
2.4- La Société d'Automatisation des Transactions Interbancaires et de Monétique « SATIM »	23
2.5- La Société de Refinancement Hypothécaire	24
Section 3 : Le développement local en Algérie	25
1- Définition et aperçu historique de la notion de développement local	25
1.1- La notion du Développement local	25
2- Les acteurs principaux du développement local	27
2.1- Les entreprises	28
2.2- La commune et le développement local	28
3- Les objectifs du développement local	29
Conclusion du chapitre	30
Chapitre 2 : Le logement public locatif et la procédure d'acquisition	31
Introduction	31
Section 01 : Le volet réalisation	31
1- Définition du logement public locatif (LPL)	31
2- Les étapes de volé réalisation	32
2.1- La phase de conception (inscription du programme) comme 1 ^{ere} étape	32
2.2- Passation du marché comme 2 ^{eme} étape	32
3- L'organisme chargé du financement du LPL	33
3-1- La Caisse Nationale du Logement « CNL »	33
Section 2 : définition et critères d'attribution du logement public (LPL)	34
1- Les conditions d'attribution du LPL	34
1.1- Ne peuvent postuler à l'attribution d'un logement publics locatif (social	34
1.2- Peut bénéficier d'un logement public locatif (logement social) en	34
2- Le dossier à fournir pour postuler à un LPL	34
3- Procédure avant la mise en exploitation du programme (réceptionné) LPL	35
4- Traitement de la demande déposé aux prés des Daïras	36
4.1- Le dépôt de la demande et du dossier	36
4.2- Les critères et le barème de notation des demandeurs de logements sociaux	36

4.3- La commission de Daïra et ses missions	37
4.4- Le fonctionnement de la commission de Daïra	38
4.5- Le recours en matière de logement social	41
4.6- Résiliation du contrat de location d'un logement social	42
4.7- Les loyers appliqués aux logements sociaux locatifs	42
4.8- Le désistement d'un logement social ou le transfert du droit de bail	43
5- La livraison du LPL en Algérie de 1962 à 2020	43
Section 03 : Les organismes intervenants au cours de la procédure du LPL	46
1- Présentation de l'OPGI	46
2- Ministres de l'habitat et de l'urbanisme et de la ville (MHUV)	47
3- La Direction de l'Urbanisme, de l'Architecture et de la Construction (DUAC)	47
3.1- Dans le domaine de l'Urbanisme	48
3.2- Dans le domaine de l'Architecture	48
3.3- Dans le domaine de la Construction	48
4- La Direction du Logement (DL)	49
5- La Direction des Equipements Publics (DEP)	49
Conclusion du chapitre 2	53
Chapitre 3 : Le programme public locatif (LPL) dans la wilaya de Tizi-Ouzou. Cas « pôle d'excellence »	54
Introduction de chapitre 3	54
Section 1 : Présentation de la Direction du Logement	54
1- La présentation de la DL	54
2- Les missions et l'organigramme de la DL	54
2.1- Les missions de la DL	54
3- Présentation et mission de chaque service de la DL	57
3.1- Les services de la DL	57
3.2- Les missions de chaque service	57
4- La Cellule Informatique	60
5- Les subdivisions	60
Section 02 : Aperçu sur le Logement Public Locatif dans la wilaya de TIZI-OUZOU	61

1- Généralités sur la superficie, la population, le parc du logement et le TOL à Tizi-Ouzou	61
1.1- La population, le Logement et le TOL à Tizi-Ouzou	61
1.2- La superficie et la population à Tizi-Ouzou	64
2- Situation des programmes LPL à Tizi-Ouzou	66
2.1- Activité de livraison et de lancement du 01/01/2020 au 31/12/2020	68
2.2- La concentration du LPL au niveau de la wilaya de Tizi-Ouzou	71
Section 3 : Le pôle d'excellence et son impact sur le développement local de Tizi-Ouzou (chef-lieu)	73
1- Le pôle d'excellence	73
1.1- Définition du pôle urbain ?	73
1.2- Délimitation du pôle d'excellence	73
1.3- Les raisons de création du pôle urbain	74
2- Que comporte le pôle d'excellence à Tizi-Ouzou ?	74
2.1- LPL 3 746 logements	74
2.2- Situation du programme AADL dans le pôle d'excellence	78
2.3- Situation des 52 (14+38) logements LPA	80
2.4- L'équipement d'accompagnement	81
3- L'impact du LPL sur le développement local	82
4- Contraintes rencontrées et solutions proposées	84
4.1- contraintes rencontrées	84
4.2- Solution proposée aux contraintes trouvées	87
5- Projection future au pôle d'excellence	89
Conclusion du chapitre 3	90
Conclusion Générale	

Table des illustrations

Liste des tableaux :

01	Les programmes d'habitat inscrits au titre du plan quinquennal 2005-2009	10
02	Le plan d'action du programme 2010-2014	12
03	Evolution de la population, parc de logement et TOL de 2000 à 2020 en Algérie	14
04	Etat récapitulatif des modalités d'acquisition d'un logement en Algérie	22
05	Livraison du LPL (le social) en Algérie de 1962 à 2020	44
06	Evolution de la population, parc de logement et TOL de 2008 à 2020 de Tizi-Ouzou	62
07	Le rapport entre la croissance de la population et la superficie de la wilaya de Tizi-Ouzou.	64
08	Consistance globale des programmes / Situation au 31.12.2020	67
09	Récapitulatif des implantations du LPL sur les pôles urbains portant tous segments à la wilaya de Tizi-Ouzou	69
10	La concentration du LPL au niveau de la commune de Tizi-Ouzou	71
11	La situation des équipements programme à accompagner les différents segments au niveau du pôle d'excellence	81
12	La résorption du logement précaire à Tizi-Ouzou	83

Liste des figures :

01	Les programmes d'habitat inscrits au titre du plan quinquennal 2005-2009.	10
02	Croissance du parc logement et population en Algérie	15
03	Décroissance du TOL en Algérie	15
04	Livraison du LPL (le social) en Algérie de 1962 à 2020	45
05	Evolution de la population et le parc de logement à Tizi-Ouzou entre 2008 et 2020	63
06	La baisse du TOL à Tizi-Ouzou entre 2008 et 2020	63
07	Superficie des communes de Tizi-Ouzou en Km ²	65
08	Population des communes de Tizi-Ouzou en 2020	65
09	Implantation du LPL dans les pôles urbains de la wilaya de Tizi-Ouzou	70
10	Concentration du LPL dans la wilaya de Tizi-Ouzou	72
11	La résorption du logement précaire à TO	84

Liste des photos

01	Plan de masse du pôle d'excellence. Prise le 30/09/2020	75
02	Quartier D logement LPL. Prise le 30/09/2020	76
03	Quartier C . Prise le 30/09/2020	76
04	Projet des 2000 logements AADL. Prise le 30/09/2020	78
05	Projet des 1000 logements AADL. Prise le 30/09/2020	79
06	Institut professionnel achevé au quartier AADL. Prise le 30/09/2020	79
07	Groupes scolaires partie AADL Prise au 30/09/2020	80

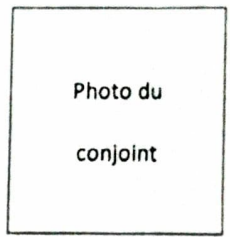
Liste des organigrammes

01	Organisation des différents organismes intervenants à la réalisation dans la mise en œuvre du logement social du LPL	51
02	Structure organisationnelle de la Direction du Logement	56

Annexes

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
WILAYA DE TIZI-OUZOU
DAIRA DE OUAGUENOUN

Dossier n°
Date dépôt :



DEMANDE D'UN LOGEMENT PUBLIC LOCATIF

(Article 6 du décret exécutif n°08-142 du 11 mai 2008, fixant les règles d'attribution du logement public locatif)

1 / Identification du demandeur de logement

Nom : Prénom :
Date et lieu de naissance :
Fils(le) de :
Et de :
Adresse :
Date de résidence dans la Commune :
Profession :

2 / Identification du conjoint

Nom : Prénom :
Date et lieu de naissance :
Fils(le) de :
Et de :
Adresse :
Date de résidence dans la Commune :
Profession :

Signature légalisée

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
WILAYA DE TIZI-OUZOU
DAIRA DE OUAGUENOUN

DECLARATION SUR L'HONNEUR

Je, soussigné(e), M..... né(e)
le :, déclare sur mon honneur que je ne possède pas en toute propriété,
un bien à usage d'habitation ni un lot de terrain à bâtir et que je n'ai jamais bénéficié d'un logement
public locatif, ni d'un logement acquit dans le cadre de la location vente ou d'une aide de l'Etat
dans le cadre de l'achat ou de la construction d'un logement ou de l'aménagement d'un logement
rural.

Je déclare également que je n'ai déposé aucun dossier d'attribution d'un logement public
locatif dans une autre Daira.

Les informations citées ci-dessus concernent également mon (mes) conjoint(s).

En outre, je déclare sincères et véritables les présentes déclarations et certifie avoir pris
connaissance des dispositions des articles 22, 221, 222 et 229 du code pénal rappelées ci-dessous.

Art. 220 : Toute personne qui, de l'une des manières prévues à l'article 216, commet ou
tente de commettre un faux en écriture privée, est punie d'un emprisonnement d'un an à cinq ans
et d'une amende de 500,00 à 2.000,00 DA. Le coupable peut en outre, être frappé de l'interdiction
de l'un ou plusieurs des droits mentionnés à l'article 14 et d'une interdiction de séjour d'un an à
cinq ans au plus.

Art. 221 : Dans les cas visés à la présente section, celui qui fait usage ou tente de faire
usage de la pièce qu'il savait fausse est puni des peines réprimant le faux, suivant les distinctions
prévues aux articles 219 et 220.

Art. 228 : Est puni d'un emprisonnement de 6 mois à 2 ans et d'une amende de six cent
(600,00) à six mille dinars algériens (6.000,00 DA) ou de l'une de ces deux peines seulement, à
moins que le fait ne constitue une infraction plus grave, quiconque :

1. Etablit sciemment une attestation ou un certificat relatant des faits matériellement
inexactes ;
2. Falsifie ou modifie d'une façon quelconque une attestation ou un certificat
originellement sincère ;
3. Fait sciemment usage d'une attestation ou d'un certificat inexact ou falsifié.

Art. 229 : Les faux réprimés à la présente section, lorsqu'ils sont commis au préjudice du
trésor public ou d'un tiers, sont punis suivant leur nature, soit comme faux en écriture
publique ou authentique, soit comme faux en écriture privée, de commerce ou de banque.

Fait à : le :

Signature légalisée

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
WILAYA DE TIZI-OUZOU
DAIRA DE OUAGUENOUN

FICHE DE NOTATION

Décret exécutif n°08-142 du 11/05/2008 fixant les règles
 D'attribution du logement public locatif

Dossier n° du
 Nom : Prénom :
 Adresse : Commune :

ART	INTITULE	DESIGNATION DES CRITERES	POINT	NOTE	TOTAL	OBS.	
35	Niveau des revenus du postulant et ceux du conjoint	De 00,00 à 12.000,00 DA	30				
		De 12.001,00 à 18.000,00 DA	25				
		De 18.001,00 à 24.000,00 DA	15				
36	Conditions d'habitation	Postulant installé dans un local non destiné à l'habitation (cave, garage, centre de transit)	50				
		Postulant résident dans une habitation menaçant ruine et classée par services techniques biens constituant danger pour sécurité publique	Biens collectifs	50			
			Biens individuels	30			
		Postulant hébergé chez des parents ou chez des tiers ou en location chez des privés	25				
		Postulant occupant un logement de fonction	15				
37	Situation familiale	Marié(e), veuf/veuve, divorcé(e)	10				
		Pour chaque personne reconnue légalement à sa charge et vivant sous le même toit (04 personnes au maximum)	02				
		Célibataire avec personnes à charge	08				
		Pour chaque personne reconnue légalement à sa charge et vivant sous le même toit (04 personnes au maximum)	02				
		Célibataire sans personne à charge	08				
	Situation personnelle	Moudjahid et ayants droits au sens de la loi n°99-07 du 05/04/1999	30				
		Personnes handicapées	30				
38	Ancienneté de la demande dûment enregistrée	De 05 ans à 08 ans	30				
		Sup. 08 ans à 10 ans	35				
		Sup. 10 ans à 15 ans	40				
		Plus de 15 ans	50				
		Total :					

**LE PRESIDENT DE LA
 COMMISSION DE DAIRA**

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
WILAYA DE TIZI-OUZOU
DAIRA DE OUAGUENOUN

FICHE TECHNIQUE D'INSTRUCTION EFFECTUEE
PAR LA BRIGADE D'ENQUETES

Dossier n° du

(Article 25 du décret exécutif n°08-142 du 11 mai 2008, fixant les règles d'attribution du logement public locatif)

Identification du postulant

Nom :

Prénom :

Date et lieu de naissance :

Files de :

et de :

Identification du conjoint

Nom :

Prénom :

Date et lieu de naissance :

Files de :

et de :

pag 25
à refaire

ANNEXE (suite)

CRITERES DE COTATION

Conditions d'habitat.

1- Postulant installé dans : (*)

- Une cave
- Un garage
- Un centre de transit

2- Postulant résidant dans une habitation : (*)

- Menaçant ruine
- Bien collectif
- Bien individuel

3- Postulant habitant : (*)

- Chez des parents
- Chez des tiers
- Dans un logement en location chez un privé
- Dans un logement de fonction

Situation familiale et/ou personnelle.

1- Situation familiale : (*)

- Marié(e)
- Veuf, veuve
- Divorcé(e)

- Nombre de personnes reconnues légales à sa charge et vivant sous le même toit

2- Situation personnelle :

Postulant : (*)

- Moudjahid ou ayant droit
- Handicapé

OUI	NON
-----	-----

OUI	NON
-----	-----

3- Ancienneté de la demande

Signature des membres de la brigade d'enquête.

(*) Barré les mentions inutiles

OBSERVATIONS

Large rectangular area with horizontal dotted lines for writing observations.

Fait à : **le :**
(Nom, Prénom, Organisme, Emargement)

Représentant(e) de la Daira

Représentant(e) de l'APC

Représentant(e) de la S.L.

dmaxe N° 014

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
WILAYA DE TIZI-OUZOU
DAIRA DE OUAGUENOUN

FICHE DE SYNTHESE DES NOTES ACCORDEES A LA DEMANDE
DU LOGEMENT PUBLIC LOCATIF FORMULEE PAR
Mme / Mr

Nom :

Prénom :

Date et lieu de naissance :

N° de la demande :

Date de la demande :

N°	CRETERES DE NATATION	NOTATION	
1	Niveau des revenus du postulant et celui du conjoint		Pts
2	Conditions d'habitat		Pts
3	Situation familiale et personnelle		Pts
4	Ancienneté de la demande		Pts
Total :			Pts

Fait à : le

Signature des membres de la commission de Daira

Annexe 105

DECRETS

Décret exécutif n° 11-237 du 7 Chaâbane 1432 correspondant au 9 juillet 2011 portant déclassement de parcelles de terres agricoles affectées pour la réalisation de logements publics et des équipements d'accompagnement dans certaines wilayas.

Le Premier ministre,

Sur le rapport conjoint du ministre de l'intérieur et des collectivités locales et du ministre de l'agriculture et du développement rural,

Vu la Constitution, notamment ses articles 85-3° et 125 (alinéa 2) ;

Vu la loi n° 84-09 du 4 février 1984 relative à l'organisation territoriale du pays ;

Vu la loi n° 90-08 du 7 avril 1990, complétée, relative à la commune ;

Vu la loi n° 90-09 du 7 avril 1990, complétée, relative à la wilaya ;

Vu la loi n° 90-25 du 18 novembre 1990, modifiée et complétée, portant orientation foncière, notamment son article 36 ;

Vu la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, modifiée et complétée, relative à l'aménagement et à l'urbanisme ;

Vu la loi n° 08-16 du Aouel Chaâbane 1429 correspondant au 3 août 2008 portant orientation agricole, notamment son article 15 ;

Vu le décret présidentiel n° 10-149 du 14 Joumada Ethania 1431 correspondant au 28 mai 2010 portant nomination des membres du Gouvernement ;

Après approbation du Président de la République ;

Décrète :

Article 1er. — Le présent décret a pour objet le déclassement des parcelles de terres agricoles, situées sur les territoires de certaines wilayas, affectées à la réalisation de logements publics et des équipements d'accompagnement.

La liste des wilayas concernées par l'opération de déclassement des parcelles de terres agricoles prévues à l'alinéa 1er ci-dessus est fixée conformément à l'annexe jointe au présent décret.

Art. 2. — Les parcelles de terres agricoles, citées à l'article 1er ci-dessus, sont délimitées conformément aux plans annexés à l'original du présent décret.

Art. 3. — Le présent décret sera publié au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 7 Chaâbane 1432 correspondant au 9 juillet 2011.

Ahmed OUYAHIA.

ANNEXE

WILAYA	COMMUNE	SUPERFICIE
OUM EL BOUAGHI	OUM EL BOUAGHI	126 hectares
BLIDA	BOUGARA	9 hectares 20 ares
	MEFTAH	5 hectares
	LARBAA	7 hectares
TEBESSA	EL HAMAMET	347 hectares
	BOULHAF DYR	384 hectares
	TEBESSA	25 hectares

ANNEXE (Suite)

WILAYA	COMMUNE	SUPERFICIE
TIARET	TIARET	20 hectares
	GUERTOUFA	2 hectares
	DAHMOUNI	4 hectares
	BOUCHEKIF	2 hectares
	CHEHAIMA	0,55 hectare
	SEBAINE	0,90 hectare
	HAMADIA	3 hectares
	SOUGUEUR	3 hectares
	MEDROUSSA	2 hectares 40 ares
	MELLAKOU	1 hectare 60 ares
	SIDI BEKHTI	0.70 hectare
TIZI-OUZOU	OUAGUENOUN	16 hectares 41 ares 25 ca
	DRAA EL MIZAN	13 hectares 86 ares 88 ca
	DRAA BEN KHEDDA	14 hectares 59 ares 42 ca
	AZZAZGA	60 hectares
ALGER	BARAKI	50 hectares
	EUCALYPTUS	44 hectares
	EL HARRACH	20 hectares
	GUE DE CONSTANTINE	58 hectares
	KHRAICIA	30 hectares
	BABA HASSEN	50 hectares
	OULED FAYET	250 hectares
	DOUERA	70 hectares
	SOUIDANIA	40 hectares
IJEL	IJEL	32 hectares 46 ares
	TAHIR	27 hectares 55 ares
	CHEKFA	4 hectares
	EL KENNAR NOUCHFI	2 hectares 50 ares
	AL ANCER	2 hectares
	TEXENNA	4 hectares
	KAOUS	13 hectares 75 ares
	SETTARA	10 hectares
ZIAMA EL MANSOUPA	6 hectares 50 ares	

DECRETS

Décret exécutif n° 11-237 du 7 Chaâbane 1432 correspondant au 9 juillet 2011 portant déclassement de parcelles de terres agricoles affectées pour la réalisation de logements publics et des équipements d'accompagnement dans certaines wilayas.

Le Premier ministre,

Sur le rapport conjoint du ministre de l'intérieur et des collectivités locales et du ministre de l'agriculture et du développement rural,

Vu la Constitution, notamment ses articles 85-3° et 125 (alinéa 2) ;

Vu la loi n° 84-09 du 4 février 1984 relative à l'organisation territoriale du pays ;

Vu la loi n° 90-08 du 7 avril 1990, complétée, relative à la commune ;

Vu la loi n° 90-09 du 7 avril 1990, complétée, relative à la wilaya ;

Vu la loi n° 90-25 du 18 novembre 1990, modifiée et complétée, portant orientation foncière, notamment son article 36 ;

Vu la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, modifiée et complétée, relative à l'aménagement et à l'urbanisme ;

Vu la loi n° 08-16 du Aouel Chaâbane 1429 correspondant au 3 août 2008 portant orientation agricole, notamment son article 15 ;

Vu le décret présidentiel n° 10-149 du 14 Joumada Ethania 1431 correspondant au 28 mai 2010 portant nomination des membres du Gouvernement ;

Après approbation du Président de la République ;

Décrète :

Article 1er. — Le présent décret a pour objet le déclassement des parcelles de terres agricoles, situées sur les territoires de certaines wilayas, affectées à la réalisation de logements publics et des équipements d'accompagnement.

La liste des wilayas concernées par l'opération de déclassement des parcelles de terres agricoles prévues à l'alinéa 1er ci-dessus est fixée conformément à l'annexe jointe au présent décret.

Art. 2. — Les parcelles de terres agricoles, citées à l'article 1er ci-dessus, sont délimitées conformément aux plans annexés à l'original du présent décret.

Art. 3. — Le présent décret sera publié au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 7 Chaâbane 1432 correspondant au 9 juillet 2011.

Ahmed OUYAHIA.

ANNEXE

WILAYA	COMMUNE	SUPERFICIE
OUM EL BOUAGHI	OUM EL BOUAGHI	126 hectares
BLIDA	BOUGARA	9 hectares 20 ares
	MEFTAH	5 hectares
	LARBAA	7 hectares
TEBESSA	EL HAMAMET	347 hectares
	BOULHAF DYR	384 hectares
	TEBESSA	25 hectares

DECRETS

Décret exécutif n° 11-237 du 7 Chaâbane 1432 correspondant au 9 juillet 2011 portant déclassement de parcelles de terres agricoles affectées pour la réalisation de logements publics et des équipements d'accompagnement dans certaines wilayas.

Le Premier ministre,

Sur le rapport conjoint du ministre de l'intérieur et des collectivités locales et du ministre de l'agriculture et du développement rural,

Vu la Constitution, notamment ses articles 85-3° et 125 (alinéa 2) ;

Vu la loi n° 84-09 du 4 février 1984 relative à l'organisation territoriale du pays ;

Vu la loi n° 90-08 du 7 avril 1990, complétée, relative à la commune ;

Vu la loi n° 90-09 du 7 avril 1990, complétée, relative à la wilaya ;

Vu la loi n° 90-25 du 18 novembre 1990, modifiée et complétée, portant orientation foncière, notamment son article 36 ;

Vu la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, modifiée et complétée, relative à l'aménagement et à l'urbanisme ;

Vu la loi n° 08-16 du Aouel Chaâbane 1429 correspondant au 3 août 2008 portant orientation agricole, notamment son article 15 ;

Vu le décret présidentiel n° 10-149 du 14 Joumada Ethania 1431 correspondant au 28 mai 2010 portant nomination des membres du Gouvernement ;

Après approbation du Président de la République ;

Décète :

Article 1er. — Le présent décret a pour objet le déclassement des parcelles de terres agricoles, situées sur les territoires de certaines wilayas, affectées à la réalisation de logements publics et des équipements d'accompagnement.

La liste des wilayas concernées par l'opération de déclassement des parcelles de terres agricoles prévues à l'alinéa 1er ci-dessus est fixée conformément à l'annexe jointe au présent décret.

Art. 2. — Les parcelles de terres agricoles, citées à l'article 1er ci-dessus, sont délimitées conformément aux plans annexés à l'original du présent décret.

Art. 3. — Le présent décret sera publié au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 7 Chaâbane 1432 correspondant au 9 juillet 2011.

Ahmed OUYAHIA.

ANNEXE

WILAYA	COMMUNE	SUPERFICIE
OUM EL BOUAGHI	OUM EL BOUAGHI	126 hectares
BLIDA	BOUGARA	9 hectares 20 ares
	MEFTAH	5 hectares
	LARBAA	7 hectares
TEBESSA	EL HAMAMET	347 hectares
	BOULHAF DYR	384 hectares
	TEBESSA	25 hectares

ANNEXE (Suite)

WILAYA	COMMUNE	SUPERFICIE
TIARET	TIARET	20 hectares
	GUERTOUFA	2 hectares
	DAHMOUNI	4 hectares
	BOUCHEKIF	2 hectares
	CHEHAIMA	0,55 hectare
	SEBAINE	0,90 hectare
	HAMADIA	3 hectares
	SOUGUEUR	3 hectares
	MEDROUSSA	2 hectares 40 ares
	MELLAKOU	1 hectare 60 ares
TIZI-OUZOU	SIDI BEKHTI	0,70 hectare
	OUAGUENOUN	16 hectares 41 ares 25 ca
	DRAA EL MIZAN	13 hectares 86 ares 88 ca
	DRAA BEN KHEDDA	14 hectares 59 ares 42 ca
ALGER	AZZAZGA	60 hectares
	BARAKI	50 hectares
	EUCALYPTUS	44 hectares
	EL HARRACH	20 hectares
	GUE DE CONSTANTINE	58 hectares
	KHRAICIA	30 hectares
	BABA HASSEN	50 hectares
	OULED FAYET	250 hectares
	DOUERA	70 hectares
SOUIDANIA	40 hectares	
JIJEL	JIJEL	32 hectares 46 ares
	TAHIR	27 hectares 55 ares
	CHEKFA	4 hectares
	EL KENNAR NOUCHFI	2 hectares 50 ares
	AL ANCER	2 hectares
	TEXENNA	4 hectares
	KAOUS	13 hectares 75 ares
	SETTARA	10 hectares
ZIAMA EL MANSOURIA	6 hectares 50 ares	