

République Algérienne Démocratiques et Populaire
Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique
Université Mouloud Mammeri de Tizi-Ouzou
Faculté des Sciences Economiques, Commerciales et de Gestion
Département des Sciences Economiques
Laboratoire Réformes Economiques et Dynamiques Locales (REDYL)
Mémoire de master en Sciences Economiques

Spécialité « Management Territorial et Ingénierie de Projet »

Option : Management des Services Publics Territoriaux.

Réalisé par :
KRIDECHE Chahinez

**LA POLITIQUE PUBLIQUE DE L'HABITAT
EN ALGÉRIE ET SON IMPACT SUR LE
DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL DE LA
WILAYÀ DE TIZI OUZOU**

Sous la direction de :

BELLAL SAMIR

Membre de jury composé de :

Présidente: Mme. AHMED ZAID Malika, Pr à l'UMMTO

Rapporteur: M. BELLAL SAMIR, MCA à l'UMMTO

Examinatrice: Melle RAMDINI Samira, MAA à l'UMMTO

Année universitaire 2015 -2016

**LA POLITIQUE PUBLIQUE DE L'HABITAT EN
ALGÉRIE ET SON IMPACT SUR LE
DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL DE LA WILAYA
DE TIZI OUZOU**

Résumé :

Actuellement l'Algérie vit un changement radical, ou le logement est inscrit pour la première fois au premier rang des priorités de l'Etat. A cet effet, les pouvoirs publics mettent en place des moyens exceptionnels, ce sont les nouveaux moyens « législatif, institutionnels et financiers ».

La nouvelle politique appliquée aujourd'hui, vise un objectif essentiel celui de : Loger le maximum de la population et atténuer la tension autour de la demande.

C'est pourquoi nous allons nous occuper à décortiquer les réponses de cette nouvelle politique envers l'objectif cité précédemment et voir si les pouvoirs publics se sont donné réellement les moyens, aussi bien matériels qu'institutionnels, pour atteindre ce but.

Notre travail s'intéresse aussi aux données statistiques concernant les différentes formules de logement et leur impact sur le développement territorial dans la wilaya de Tizi Ouzou.

Mots clés : logement, pouvoirs publics, le développement territorial, wilaya de Tizi Ouzou, habitat urbain, habitat rural.

Summary

Currently Alegria saw a radical change, or the property is registered for the first time at the forefront of state priorities. To this end, the authorities are implementing exceptional means; these are the new ways "legislative, institutional and financial."

The new policy applied today, is a key objective of the: Tuck the maximum population and ease the tension around the application.

That is why we are about to dissect the answers of this new policy towards the objective mentioned above and see if the government really have given themselves the means, both material and institutional, to achieve this goal.

Our work also focuses on statistical data on the different housing options and their impact on regional development in the wilaya of Tizi Ouzou.

Keys words: housing, public authorities, the territorial développement, the wilaya of Tizi Ouzou, Urban habitat, Rural housing.

REMERCIEMENTS

NOUS TENONS À REMERCIER LE BON DIEU TOUT PUISSANT DE NOUS AVOIR DONNÉ LA PATIENCE, LE COURAGE ET LA VOLONTÉ POUR RÉUSSIR NOTRE MÉMOIRE.

NOUS SOUHAITONS ÉGALEMENT EXPRIMER NOTRE PROFONDE GRATITUDE À TOUS CEUX QUI DU PRÈS OU DE LOIN ONT PARTICIPÉ À LA RÉALISATION DU PRÉSENT TRAVAIL.

NOUS ADRESSONS À CET EFFET NOS REMERCIEMENTS À :

JE TIENS D'ABORD À REMERCIE LE PROFESSEUR MALIKA AHMED ZAID CHERTOUK.

JE REMERCIE TOUS MES ENSEIGNANTS DU MASTER MANAGEMENT TERRITORIAL ET INGÉNIERIE DE PROJETS.

JE VAUDRAI AUSSI REMERCIE MON ENCADREUR MONSIEUR BELLAL SAMIR POUR SON SUIVI.

ET JE REMERCIE AUSSI BECOUP PLUS LE PERSONNEL DE LA DIRECTION DU LOGEMENT DE LA WILAYA DE TIZI OUZOU POUR LEUR AIDE ET LEUR ORIENTATION.

EN FIN NOS REMERCIEMENTS S'ADRESSENT AUSSI AUX MEMBRES DU JURY POUR NOUS AVOIR FAIT L'HONNEUR D'EXAMINER NOTRE TRAVAIL.

MERCI À TOUS

DEDICACES

*JE DÉDIE CE MODESTE TRAVAIL À :
MES TRÈS CHERS PARENTS SPÉCIALEMENT MA MÈRE
QUI M'A TRÈS AIDÉ QUE DIEU LEUR PRÉSERVE LA
BONNE SANTÉ ET LA LONGUE VIE.*

- A MON FRÈRE WASSIM ET MA SŒUR NOUR EL HOUDA
- A MA GRANDE MÈRE ET À LA MÉMOIRE DE MES GRANDS PARENTS
- A MES TANTES ET ONCLES, COUSINS ET COUSINES
- A TOUS(ES) MES AMIS (ES) ET EN PARTICULIER MOUH QUI M'A BEAUCOUP AIDÉ DURANT TOUT MON CURSUS AINSI QU'A TOUTE SA FAMILLE.

Abréviations et sigles utilisés

- AADL Agence De L'Amélioration Du Développement De Logement
- APC Assemblée Populaire Communale
- APW Assemblé Populaire Wilaya
- CNEP Caisse Nationale d'épargne et de prévoyance
- CNL Caisse Nationale Logement
- DLEP Direction du logement et équipements publics
- EPLF Entreprise De Promotion Immobilier
- FNPOS Fonds National De Péréquation Des Œuvres Sociales
- LF Loi De Finance
- LF Loi De Finance
- LPA Logement Participatif Aidé
- LPP Logement Promotionnel public
- LSP Logement Social Participatif
- OPGI Office Promotion Et De Gestion Immobilière
- PCD Plan Communal De Développement
- PEC Programme En Cours
- PME Petite Moyenne Entreprise
- PMI Petite Moyenne Industrie
- PNH Politique nationale du logement
- PQN Plan Quinquennal
- RN Route National
- RPHP Résorption Progressive De L'Habitat Précaire
- SNAT Schéma National D'aménagement Du Territoire
- SNMG Salaire National Minimum Garanti
- SRAT Schéma Régional D'Aménagement Du Territoire

- TOL Taux d'Occupation Par Logement
- TOP Taux d'Occupation Par Piece

Sommaire

Introduction générale

Chapitre I : Aperçu historique sur l’habitat en Algérie

Introduction du chapitre I

Section1 : Evolution de l’habitat

Section 2 : Les différents types d’habitat

Conclusion du chapitre I

Chapitre II : La politique publique de l’habitat en Algérie

Introduction du chapitre II :

Section 1 : Les différents dispositifs de l’habitat en Algérie

Section 2 : Les plans de développement de l’habitat

Conclusion du chapitre II

Chapitre III : Impact de la politique de l’habitat sur le développement de la wilaya de tizi ousou

Introduction du chapitre III

Section 1 : Evolution du parc de logement dans la wilaya de Tizi Ouzou

Section2 : Le rôle de l’habitat dans la vie sociale

Conclusion du chapitre III

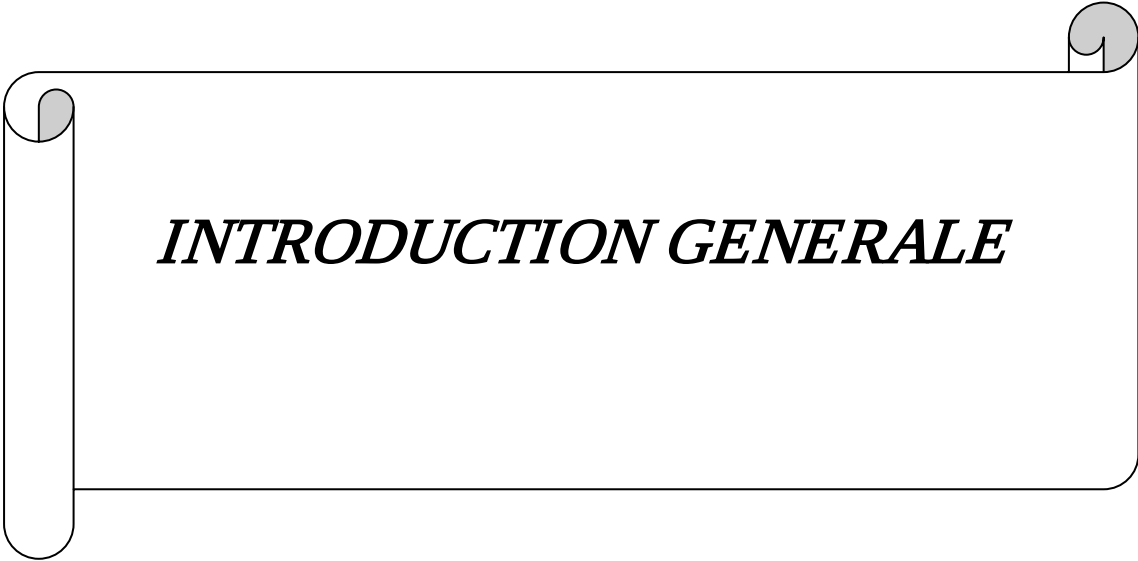
Conclusion générale

Annexes

Références bibliographique

Index des tableaux .carte et graphiques

Tables des matières.

A decorative graphic of a scroll, oriented horizontally. The scroll is white with a thin black outline. It has a vertical strip on the left side that is slightly wider, suggesting a binding or a handle. The ends of the scroll are rolled up, with the top-right corner showing a grey shadow to indicate depth. The text "INTRODUCTION GENERALE" is written in the center of the scroll in a bold, italicized, black serif font.

INTRODUCTION GENERALE



Le logement constitue un besoin fondamental pour l'homme, **Charles Abrams (1964)**² le considère comme une nécessité vitale, pour **Robert Leroux(1963)**,¹ le logement répond à trois fonctions : «la protection de l'individu contre le grand vent, la pluie, la neige, le plein soleil, la protection contre les agresseurs tels que les malandrins et la protection de l'intimité contre les indiscrets »

Le logement constitue un facteur d'équilibre essentiel pour la cellule familiale et donc pour la société, c'est aussi un facteur de sécurité et stabilité ; c'est un moyen d'insertion, d'intégration à la société ; c'est un indicateur de son niveau culturel et social, ce n'est en aucun cas «une simple machine à abriter» **Amrane Mokhtar, (2009)**.

La garantie du logis qui représente un des principaux indicateurs de mesure du niveau de vie des individus, est un besoin social fondamental. Le logement est classé au second rang après la nourriture (**Thierry 1982**),¹ c'est l'un des biens les plus durables dans l'économie nationale, il représente l'investissement principal fait par la plupart des ménages dans la plupart des pays.

La crise du logement est devenue un souci majeur pour tout algérien aspirant à une vie décente. Vieux, jeunes, hommes, femmes, tous sont confrontés au problème épineux qu'est le logement, malgré les multiples formules mises en place par l'Etat pour permettre à tout un chacun d'accéder à ce droit.

En Algérie cette crise est avant tout l'expression d'un décalage entre les besoins socialement ressentis de l'habitat et la production nationale objectivement limitée par les contraintes liées aux capacités de réalisation.

Le déficit national en matière d'habitat est en réalité la résultante de plusieurs facteurs d'ordre historique, sociologique et économique.

Au plan historique :

Les structures et l'organisation de l'activité des bâtiments hérités de la période coloniale qui reposaient sur la complémentarité de l'économie métropolitaine sont apparues rapidement inadaptées dès lors que les conditions objectives de leur rationalité furent mises en cause.

¹ . Robert Leroux : écologie humaine sciences de l'habitat –ed.eyrolles -1963.p25

². Charles Abrams :(était un avocat, auteur, urbaniste et expert immobilier américain d'origine polonaise qui a créé l'Autorité de logement de New York) 1964

Au plan sociologique :

Le phénomène de l'agglomération constitue des populations en milieu urbain et l'émiettement de la famille traditionnelle ainsi que l'évolution du modèle de consommation des biens «individuels »comme des biens «collectifs» a favorisé le développement d'une forte demande d'habitat ,que n'a pas relayé une offre suffisante .

Au plan économique :

L'adoption d'un taux d'investissement (plus de 35 %de la PIB) et l'intraversion du développement a entraîné la construction de plus en plus importante d'infrastructures d'ouvrages et d'équipements industriels qui ont en partie détourné les moyens nationaux du secteur de l'habitat.²

En Algérie, la question de l'habitat pose des enjeux politiques, économiques, culturels, et géographiques. Enrayer la crise de logement est considéré comme étant une priorité majeure par les pouvoirs publics. C'est dans cette perspective que sont intervenus le programme 2000-2004, puis le programme 2005-2009. L'ambition affichée était d'arriver à un taux d'occupation par logement (TOL) de cinq personnes par habitation en logeant plus de cinq millions de personnes. Pour concrétiser cet engagement, les programmes 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 davantage 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 troisième programme quinquennal 2010-2014, qui ambitionne la construction de 2.450.000 logements supplémentaires.

Malgré tous ces efforts, la question de l'habitat soulève un certain nombre de contraintes parmi lesquelles nous pouvons citer : l'inadéquation entre le rythme de production/l'offre de logements et la croissance de la demande, les retards de réalisation et de livraison des nouveaux logements, les lacunes liées à la gestion, la

1. Thiery 1982, P. 60

2. Cherif Rahmani «la croissance urbaine en Algérie », Alger 1982 page 184 -185

2. Défis et perspectives de l'habitat en Algérie communiquer pour mieux agir contribution, calenda publique publie le mercredi 24 Juillet 2013/xx.calenda .org/256089

Prolifération de l'habitat précaire, l'urbanisation anarchique, la dégradation du parc immobilier existant, l'insécurité, le manque d'équipements collectifs, l'accroissement des mobilités pendulaires, la saturation du foncier urbanisable, le manque d'espace vert et de lieux de divertissement, la pollution, la mauvaise gestion des déchets, la vulnérabilité aux risques majeurs, la surconsommation de énergies non renouvelables, l'augmentation de l'empreinte écologique, etc

En réalité, la pression sur le gouvernement continue, en partie, à cause de la politique de suppression des bidonvilles combinés aux situations d'urgences émanant des destructions induites suite aux désastres naturels. L'article 9 du décret exécutif n°2008-142 considère les habitants des bidonvilles et les victimes d'aléas naturels comme étant prioritaires, ce qui leur permet de bénéficier d'un logement sans suivre la procédure réglementaire habituelle. Cette démarche, bien que nécessaire, a engendré le développement de certaines manœuvres incitant à la prolifération des baraques insalubres dans le but d'accéder plus facilement et plus rapidement à un logement. D'autre part, elle a occasionné plusieurs retards dans les délais d'attribution d'un logement aux personnes figurants déjà sur les listes d'attente. Dans l'obligation de patienter plus longtemps, ces personnes ont dû s'orienter vers un marché de location, qu'est pourtant inaccessible pour certains du fait de sa cherté. La spéculation immobilière est effectivement un phénomène qui paralyse lui aussi le secteur de l'habitat en Algérie. Comment stabiliser la demande et gérer le logement inoccupé ?²

Le choix du sujet :

J'ai choisi ce thème vu l'importance de l'habitat qu'est le troisième domaine important dans notre vie (après l'alimentation et la santé), et que l'Algérie est l'un des pays concernés par la crise mondiale de l'habitat.

Problématique, hypothèses de travail et méthodologie de recherche :

Après une décennie d'intense construction de logements le pays semble encore connaître une crise du logement et des problèmes importants en termes d'accessibilité et de capacité de paiement.

la conception du logement comme droit fondamental est profondément enracinée dans la société Algérienne et que l'État considère la question du logement comme une responsabilité majeure envers la population. A cet effet, les pouvoirs publics ont mis des moyens exceptionnels pour pouvoir loger le maximum de la population.

En dépit des progrès accomplis, on note que des efforts importants restent à faire, en particulier pour différencier les politiques de logement selon les besoins existants dans le pays et pour que tous puissent bénéficier de ce droit sans discrimination.

En plus du déficit quantitatif du au rythme de croissance de la construction de logement qui n'a pas suivi celui de la population, la crise apparait aussi à travers la baisse de la qualité de logement et de l'environnement urbanistique dus aux grandes insuffisances des plans de production architecturale et de planification urbaine.

De ce fait, on a posé la problématique suivante :

Les formules de soutien de l'habitat ont-elles pu régler le problème de la crise du logement, ont-elles un impact sur le développement territorial dans la wilaya de Tizi Ouzou ?

De cette question principale se développe des questions secondaires qui sont les suivantes :

- 1) Quelles sont les catégories sociales bénéficiaires de ces différentes formules ?
- 2) Est ce que la réalisation et la distribution du logement se fait dans les délais déterminés ?
- 3) Comment les dispositifs de logements a contribué à répondre aux exigences et aux besoins de la population ?

Pour affirmer et faciliter des réponses adéquates à notre problématique, nous posons les hypothèses de recherche suivantes :

La première supposition

La crise de logement en Algérie relève des retards que connaissent la plupart des projets ainsi que la croissance démographique.

La deuxième supposition

La politique publique de logement en Algérie joue un rôle important dans le développement social.

La troisième supposition

Les nouvelles formules ont diminué la crise du logement dans la wilaya de Tizi ousou.

La quatrième supposition

L'octroi d'un logement a apporté un changement à la vie du citoyen.

Pour aboutir à des réponses objectives aux questions posées au préalable, notre travail s'est effectué selon la méthodologie suivante :

En premier lieu et pour mieux comprendre les définitions et une bonne familiarisation avec le thème, il est judicieux voire nécessaire d'effectuer une recherche bibliographique, englobant une consultation des « articles de journaux, des documents livresques, thèses,...etc. ». Et autre tel que « les sites web » relatifs au sujet et permettant plus d'éclaircissements et une éventuelle évolution de la pertinence du sujet choisis.

En deuxième lieu, nous avons effectué une étude pour ramener des données statistiques au niveau de la direction du logement de la wilaya de tizi ouzou.

PLAN DE TRAVAIL :

Après l'introduction générale et la problématique, notre travail comporte trois "03" chapitres essentiels qui se résument comme suit :

Le premier chapitre un aperçu historique sur l'habitat en Algérie. qui présente l'évolution de l'habitat en Algérie puis les différents types de l'habitat qui existent (L'habitat urbain et l'habitat rural).

Le deuxième chapitre qui traite la politique publique de l'habitat en Algérie qui présente les différents dispositifs de l'habitat en Algerie puis les plans de développement de l'habitat.

Le troisième chapitre traite l'impact de l'habitat sur le développement territorial de la wilaya de tizi ouzou qui présente l'évolution du parc de logement dans cette wilaya et en dernier tout ce que cet habitat a apporté a la vie sociale des citoyens.

CHAPITRE I :
**Aperçu historique sur
l'habitat en Algérie**

Introduction du chapitre

Actuellement, l'habitat en général et le logement collectif en particulier suscite un intérêt pertinent aussi bien pour le citoyen que pour les autorités. Au lendemain de l'indépendance, le logement était un droit social pour tous les algériens auquel l'Etat assurait le financement, vue la disponibilité des ressources financières. Malgré les efforts du gouvernement, les besoins et le déficit en termes de logements n'ont cessé d'augmenter. La raison en est une superposition de différentes problématiques de type structurel et conjoncturel.

Deux facteurs sont responsables de l'augmentation continue de la demande de logements dans les centres urbains du pays, à savoir la forte croissance démographique et la concentration de la population dans la «zone tellienne», située au nord du pays, qui abrite les principales villes du pays (Alger, Oran, Constantine, Annaba). Ainsi, en 2008, 63 pour cent de la population vivaient dans cette zone qui ne représente que 4 pour cent du territoire national, contre 27 pour cent sur les Hauts-Plateaux (plaines semi-arides), soit sur 9 pour cent du territoire, et 10 pour cent dans le grand sud (le Sahara), qui couvre 87 pour cent du territoire¹.

Toutefois, le problème du logement commence à être pris en charge par les pouvoirs publics à partir de 1977, avec la création d'un ministère de l'Habitat, de l'urbanisme et de la construction. A partir des années quatre-vingt-dix, l'État dans le souci de répondre aux besoins de toutes les couches sociales a opté pour une nouvelle politique en adoptant un certain nombre de lois. Cette nouvelle politique vise à développer et à diversifier les segments d'offre de logements pour les adapter aux niveaux de revenus des ménages.

A partir de 1999 les autorités publiques ont annoncé un programme très ambitieux dans lequel on prévoit la réalisation d'importants projets dans le secteur de

¹ 1Contribution de Mr. Mohamed Nadir Hamimid au numéro spécial du quotidien El Ahrar du 01/11/ 2004

l'habitat. A cet effet, le ministre de l'habitat et de l'urbanisme avait annoncé le défi de réaliser le chiffre de 138 000 logements chaque année durant la période (1999-2003)

Section 1:Evolution de l'habitat

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

Ainsi donc, immédiatement après la nourriture apparaît l'autre préoccupation essentielle de l'être humain qui est la nécessité d'avoir un toit pour s'y abriter. Ce n'est d'ailleurs pas un hasard si la déclaration universelle des droits de l'homme a reconnu en 1948 le droit de chaque individu à disposer d'un logement décent.

1. Généralités sur l'habitat :

1. 1. Définition de l'habitat :

L'habitat est une notion complexe qui est largement abordée dans plusieurs domaines. En écologie, l'habitat désigne le milieu de vie naturel d'une espèce animale ou végétale ou encore l'endroit dans lequel un organisme peut survivre, l'endroit qui lui fournit de quoi subvenir à ses besoins¹. Dans ce sens, il signifie aussi biotope ; c'est-à-dire un milieu stable caractérisé par l'association de sa faune et de sa flore à un moment déterminé.

En géographie humaine, l'habitat désigne le mode d'occupation de l'espace par l'homme pour des fonctions de logement. Il s'étend également à l'ensemble des conditions de logement. Max Dervau réfléchit dans le même sens et définit l'habitat comme « l'agencement des espaces habités qui sont occupés par les maisons et leurs dépendances ». Ces deux définitions ont le mérite de mettre l'accent sur l'ancrage géographique d'une société humaine.

La plupart du temps, l'habitat est défini comme « le lieu où l'on habite, le domicile, la demeure, le logement ». Cette définition est un peu restrictive l'habitat comprend en effet davantage que le domicile ou le logement. Il est toute l'aire que fréquente

l'individu, qu'il y circule, y travaille, s'y divertisse, y mange et s'y repose. En ce sens, l'habitat concerne aussi bien l'urbanisation que l'aménagement du territoire ou l'architecture.

1.2. Le rôle social de l'habitat

Les socialistes de la première moitié du 19^e siècle élaborent leurs réflexions à partir d'un constat sensiblement identique. Pourtant et c'est là que réside l'une de leurs grandes spécificités, ils placent la question de l'habitat au cœur de leur projet. L'insalubrité des constructions dans lesquelles s'entassent, dans ce que Charles Fourier appelle la « civilisation » non seulement les pauvres, mais aussi les populations les plus favorisées, semble un symptôme du désordre qui règne dans la société.

La question de l'habitat ne se pose pas ici en termes d'accessibilité seulement, mais aussi en termes de processus d'insertion sociale, comme c'est le cas dans la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale. C'est du moins ce que conçoivent et cherchent à traduire en action des organisations communautaires ou associatives qui interviennent dans le secteur de l'habitat tant auprès de personnes appauvries, fragilisées et dépendantes qu'auprès des personnes affectées par des problèmes de santé mentale.

1.3. La qualité de l'habitat

La qualité de l'habitat est une notion à caractère évolutif. Les exigences et les perceptions à l'égard des conditions d'habitation évoluent nécessairement en fonction du développement technique, économique et social ; et elles accompagnent également l'évolution conséquente des types d'habitats, des modes de vie et des perceptions socioculturelles qui leur sont associés. D'une part, il est indispensable de dissocier le logement du milieu de vie où il doit s'inscrire ; d'autre part, les critères traditionnels de la qualité de l'habitat basés presque exclusivement sur des indicateurs commodes mais partiels tels que l'indicateur de réparation des logements sont de plus en plus marginalisés.

C'est ainsi que l'on tient de plus en plus compte de nouveaux problèmes de salubrité, notamment la dégradation sérieuse de la qualité de l'air intérieur de certains logements, résultant de la conjonction d'une étanchéité accrue et de la toxicité de certains matériaux. Par ailleurs, des problèmes de bruits pouvant atteindre l'acuité d'une menace à la santé sont également considérés.

La notion de la qualité de l'habitat est donc englobante. Elle rassemble tous les attributs du logement, situés dans son environnement, sans se limiter à des exigences minimales. Parler de la qualité de l'habitat implique une analyse des facteurs suivants :

➤ **Salubrité**

La salubrité englobe la protection contre l'humidité, les infiltrations, les radiations, les substances et les organismes polluants ou dangereux ainsi que la présence et le bon fonctionnement des équipements sanitaires : eau fournie et évacuée de façon sûre et sanitaire, disposition sanitaire des déchets.

➤ **Stabilité**

La stabilité de l'habitat découle du bon état de ses éléments structuraux tels que les matériaux de murs, de la toiture et du pavement.

➤ **Sécurité**

La sécurité de l'habitat implique la prévention des accidents dans les usages courants et la protection contre les intrusions et les sinistres.

➤ **Confort**

Le confort est fondé sur la tranquillité (insonorisation intérieure et extérieure), la luminosité (ensoleillement et éclairage), l'ambiance « climatique » adéquate, la présence et le bon fonctionnement des équipements mécaniques et électriques et l'existence d'un espace extérieur privatif.

➤ **Durabilité**

Ils permettent le maintien de la valeur d'usage dans le temps, l'économie de l'énergie et l'adaptation du logement aux changements de vie.

1.4.Les indicateurs de la crise globalement appréhendée

➤ **Le taux d'occupation par logement**

Le taux d'occupation par logements (TOL) est défini par le rapport entre le nombre d'habitants et le nombre de logements pour un périmètre donné.

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

Le ministre de l'Habitat et de l'Urbanisme, a indiqué que le taux d'occupation par logement (TOL) a «considérablement» baissé en Algérie, à la faveur des importants programmes de logements réalisés ces dernières années. Il a baissé pour être porté «à moins de 5 personnes par logement, ce qui reflète l'évolution palpable du secteur de l'habitat en Algérie». Ce taux «confortable», inférieur même à la moyenne mondiale, traduit également les efforts consentis par l'Etat pour l'amélioration des conditions sociales des citoyens.

Projections de l'ONS à horizon 2030, le TOL serait de 4,14 personnes par logement, enregistrant une diminution de 0,41 point et améliorant d'autant les conditions d'habitat.

➤ **Le taux d'occupation par pièce**

C'est le rapport entre le nombre de personnes dans un logement et le nombre de pièces .mais, pas plus que le T.O.L, il était en 1977 de 2.91 au milieu urbain et de 3.33 au milieu rural. Le T.O.P.ne permet de mesurer précisément les conditions réelles de logement en Algérie .En effet, les différentes études faites à ce sujet comprennent dans la surface habitable la cuisine, la salle d'eau, et l'espace des placards muraux¹.

¹ . Sid Boubkeur «l'habitat en Algerie : stratégies d'acteurs et logique industrielle »opu ,Alger ,1986page 40

2. Aperçu historique sur l'évolution du parc immobilier en Algérie :

Notre pays a hérité de l'époque coloniale, un important déficit en termes de logement. En effet, un petit pourcentage de la population algérienne vivait dans des logements convenables au moment de la décolonisation estimé à 10%. Face à cette situation, l'État a consenti des efforts considérables qui s'inscrivent toutefois «à l'intérieur des spécificités socio-économiques découlant de l'histoire de la décolonisation du pays, mais aussi de la dominance de la ressource pétrolière comme source principale de revenu de l'État».

2.1 Les différentes périodes de l'évolution du parc de logement

➤ la période avant 1962

Le parc de logements existant était déjà saturé. Les possibilités d'accueil d'une population supplémentaire étaient très réduites voire inexistantes dans le secteur public, celui-ci était réservé à des catégories sociales déterminées. L'une des caractéristiques majeures des logements occupés par la population algérienne était leur surpeuplement qui réduit la surface habitable par personne. Le taux d'occupation par logement est élevé et le logement se composait souvent d'une seule pièce. Jusqu'en 1957, la production du logement en Algérie restait faible par rapport à l'accroissement démographique du pays.

Tableau 1 : le nombre de logement réalisé avants 1945 jusqu' au 1962

Année	Logements réalisés
Avant 1945	850000
1945-1957	950000
1957-1962	148000

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

➤ **La période de 1962 à 1966**

Le rythme de livraison du secteur public concernant les programmes urbains et ruraux confondus ne dépassait pas neuf (9) mille logements par an. Cette période était caractérisée par l'achèvement d'un nombre important de logements laissés sous forme de carcasses par les européens. Durant cette période, l'État n'a pas mené une politique de logement social au sens stricte dans la mesure où il a construit un modèle unique de logement pour tous et distribué les logements à la population suivant des quotas obéissants à des critères administratifs.

En 1966, le parc immobilier algérien comptait presque deux (2) millions de logements et le bilan de la restructuration sociale était caractérisé par une amélioration globale des conditions de vie et d'habitation par rapport à la période coloniale. Le cadre de vie était mieux équipé et moins insalubre, En effet, durant cette année la situation était la suivante :

En secteurs urbains quelques 376.000 personnes réparties dans 95 villes se partageaient 645.000 logements, on avait à l'époque un taux d'occupation par pièce (T.O.P) de 2,39 personnes -pièces, l'ensemble de ce parc de logement comprenait 185.000 constructions précaires (bidonvilles , gourbis, tentes etc.).A cette époque déjà le déficits états de 217.000 logements en secteur urbain et 407.000 en secteur rural, c'est-à-dire qu'il aurait fallu construire à l'époque quelques 790.000 pièces en milieu urbain et 1.125.000 pièces en milieu rural pour ramener le T.O.P.à un niveau acceptable.

➤ **Période entre 1966 et 1977**

Période caractérisée par un déficit de plus en plus important en matière de logements, l'habitat d'une manière générale ne constituait pas un axe d'intervention prioritaire, les investissements étaient orientés vers les secteurs productifs. La création d'emplois, le développement du système éducatif et l'élévation du niveau de vie faisaient partie des premiers objectifs à atteindre. Les choix politiques

d'affectation des ressources financières et des moyens de production vers des secteurs autres que celui de l'habitat et du logement procédés aussi d'une surestimation du parc de logements disponibles en 1962. D'autre part, les flux migratoires et l'exode rural n'ont pas été pris en charge par les pouvoirs publics.

Durant le 1er plan Triennal (1967-1969), la part du budget réservée à l'habitat était faible, alors que durant le 1er plan quadriennal (1970-1973) cette part avait atteint 5,4 %, elle passera à 7,5 % durant le 2° plan quadriennal (1974 -1977). A partir de 1978, l'objectif se limitait à maintenir le déficit de l'année 1977 en attendant que les structures de réalisation soient renforcées, ce n'est qu'à partir du plan Quinquennal (1980-1985) que l'investissement augmentera de manière sensible

➤ **La période entre 1990 et 1999**

Cette époque était marquée par la chute des prix du pétrole et donc des ressources financières de l'Etat, c'était une longue période d'instabilité politique provoquée par une succession d'événements tragiques vécus par le pays. Elle correspondait à un mouvement d'exode relativement important, une partie importante de la population rurale avait quitté la campagne afin de se réfugier dans les centres urbains les plus proches de leur lieu d'habitation. Cette population déracinée avait augmenté de manière brutale les difficultés des villes déjà surpeuplées. Au cours de cette période, les pouvoirs publics avouaient leur incapacité à résoudre seuls et par leurs propres moyens la crise du logement de l'Algérie.

À partir de 1999, une politique volontariste est engagée par l'adoption d'une nouvelle stratégie de l'habitat qui désengage totalement l'état de la réalisation des logements. Son rôle se limitera désormais au financement du logement social pour les ménages à faible revenu et l'octroie des aides pour la réalisation ou l'extension des logements ruraux pour maintenir les populations dans les zones rurales.

➤ **La période entre 1999 et 2009**

Les bilans relatifs à cette époque sont éloquentes et montrent que la cadence de livraison de logements n'a pas cessé de s'accélérer tout au long de cette période permettant de réduire de façon perceptible les déficits existants (1.738.549 logements ont été livrés). Décennie écoulée à vu la réalisation d'un gigantesque programme de logements « le plan quinquennal 2005-2009 » destiné à améliorer les conditions d'habitat des familles et particulièrement celles dont les revenus sont réduits et celles résidant en zone rurale.

➤ **La période entre 2009 et 2014**

L'année 2011 a connu la livraison de 213.000 logements ainsi que le lancement de projets de réalisation de 325.000 logements. Il s'agit là d'un record, selon le ministère algérien de l'habitat. Le nombre de logements réceptionnés a dépassé l'objectif tracé pour l'exercice 2014, soit 300.000 logements pour atteindre 326.141 logements dont 208.000 logements ruraux, 92.000 LPL (social) et 23.000 LSP. Un budget de plus de 3700 milliards DA était en outre alloué à l'habitat pour la réhabilitation du tissu urbain et la réalisation de 2 millions de logements (dont 500.000 locatifs, 500.000 promotionnels, 300.000 pour la résorption de l'habitat précaire et 700.000 logements ruraux.

2.2 Les bidonvilles avant la naissance des différentes formes de logements

En Algérie, en 1954, 30% de la population des principales villes habitait des bidonvilles, en 1966, les bidonvilles représentent 13% du nombre de logement urbains, les événements dramatiques vécus par le pays à partir des années 1990 avait accéléré l'angoisse et la misère populations rurales, par exemple dans la wilaya de tizi ouzou Les bidonvilles les plus importants sont localisés sur l'axe Mekla - Tizi Rached - Irdjen –Tizi-Ouzou - Draâ Ben Khedda - Tadmait. Les autres cités précaires sont cependant concentrées au sud et au sud-est de la wilaya.

Section 2 : les types d'habitat en Algérie

Au niveau international, il existe des différences dans les caractéristiques qui distinguent les zones urbaines des zones rurales. Cette distinction n'est pas soumise à une définition unique qui serait applicable à tous les pays ou à une région du monde, comme il n'existe pas de recommandations internationales ou régionales sur la question, les pays établissent leurs définitions conformément à leurs propres Besoins.

1 Habitat Urbain :

➤ Définition :

Un habitat urbain est une habitation située en centre-ville ou dans une zone urbaine dans laquelle les hommes et les femmes vivent leur organisation de vie de manière concentrée et optimisée, au plus proche des moyens de décision, de travail de transport, de financement, d'hébergement, de soins et d'alimentation .

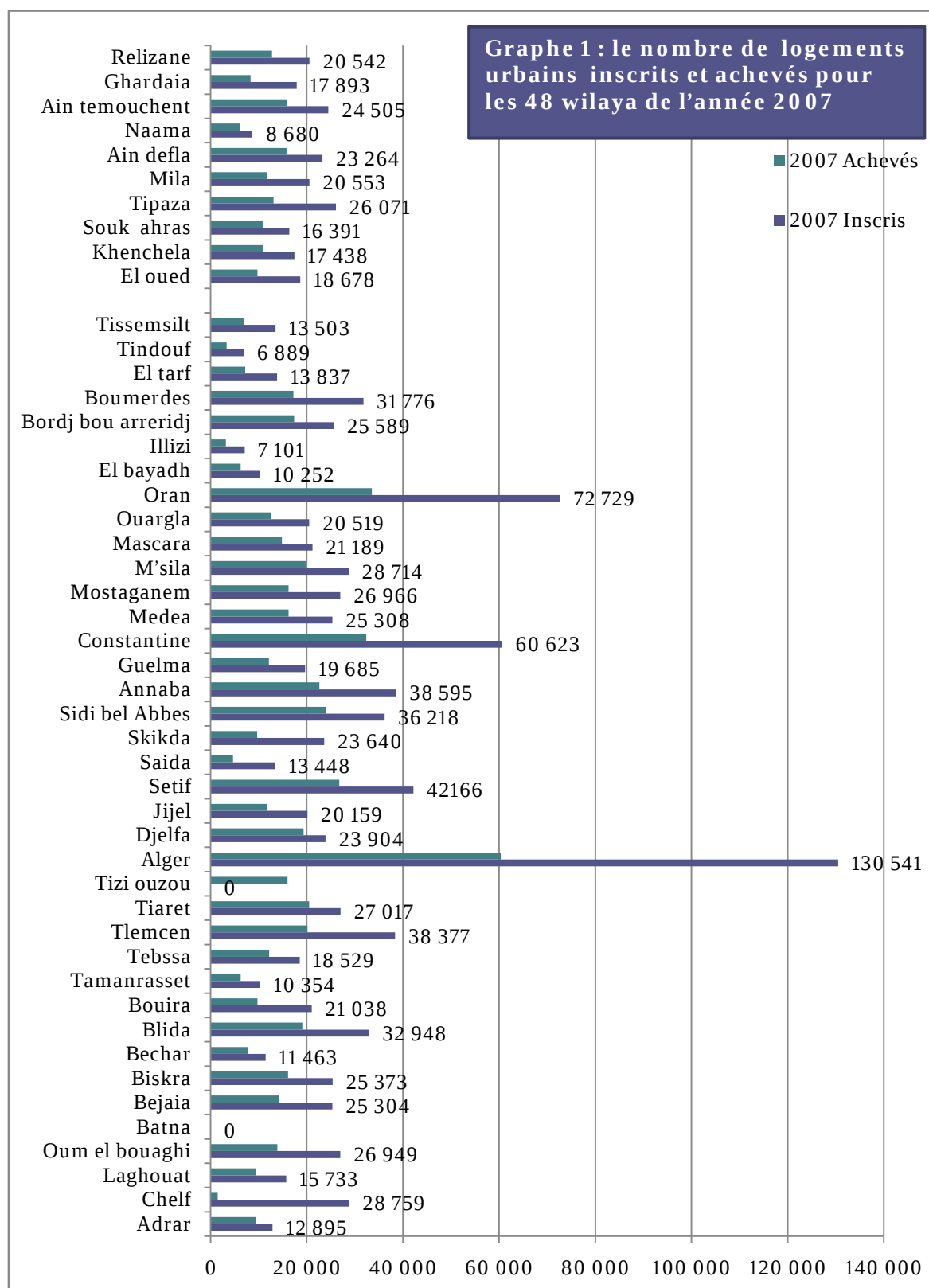
Tableau 2: Répartition des logements inscrits (inscriptions cumulées) et des livraisons (achèvements cumulés) par Wilaya - Tous programmes confondus – années 2007 à 2009.

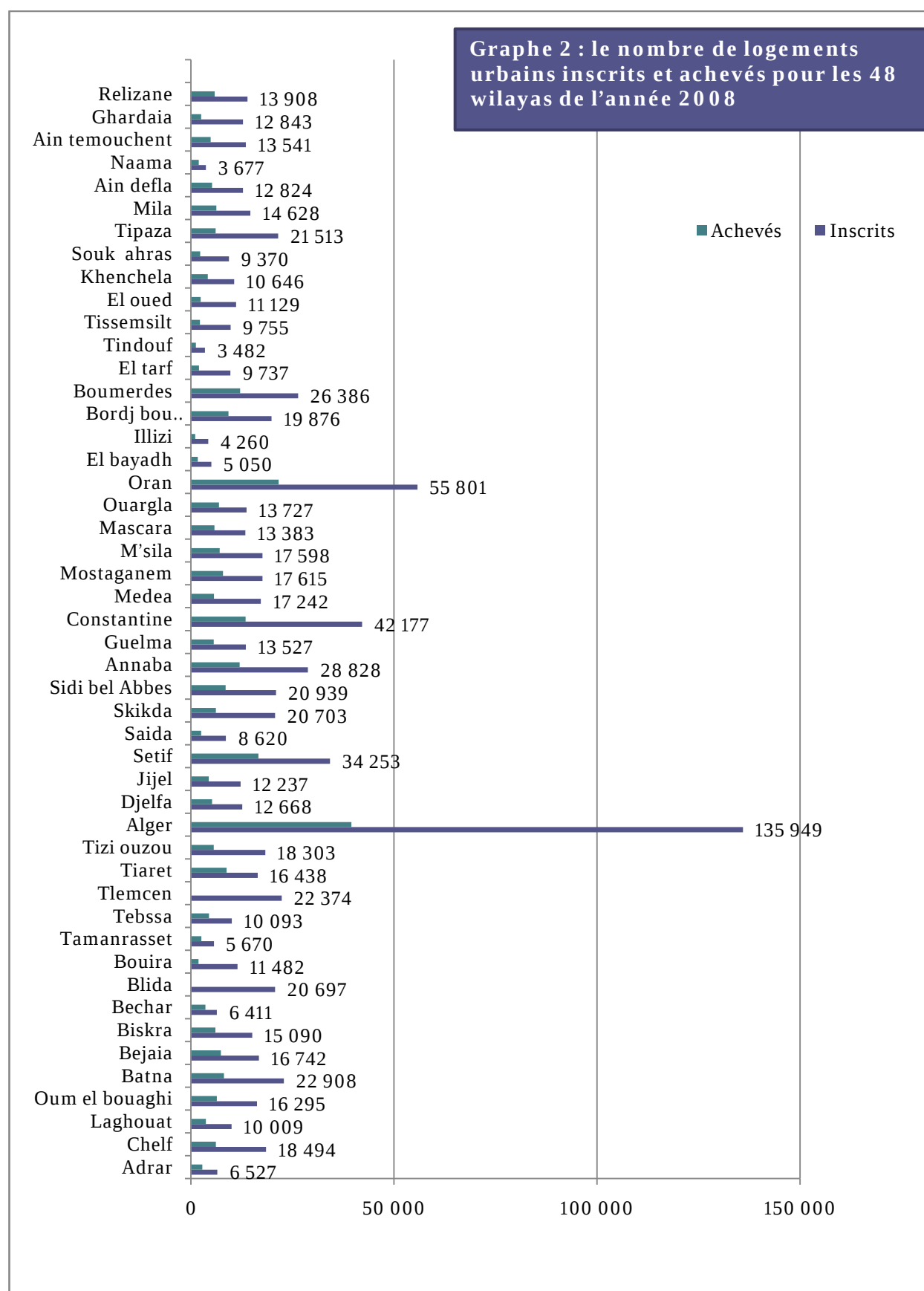
Wilaya	2007		2008		2009	
	Inscrits	Achevés	Inscrits	Achevés	Inscris	Achèves
Adrar	12 895	9 366	6 527	2 831	7 551	3 247
Chelf	12 895	9 366	6 527	2 831	7 551	3 247
Laghouat	28 759	1484	18 494	6 138	18 479	9270
Oum el bouaghi	15 733	9 485	10 009	3 686	9 173	4 793
Batna	26 949	13 858	16 295	6 358	18 564	9 270
Bejaia	31 794	16 688	22 908	8 120	26 914	13 019
Biskra	25 304	14 308	16 742	7 353	18 343	11 258
Bechar	25 373	16 090	15 090	6 002	17 659	7 766
Blida	11 463	7 809	6 411	3 574	6 865	4 430
Blida	32 948	19 083	20 697	8 809	24 677	11 96 6
Bouira	21 038	9 750	11 482	1 893	14 198	3 284

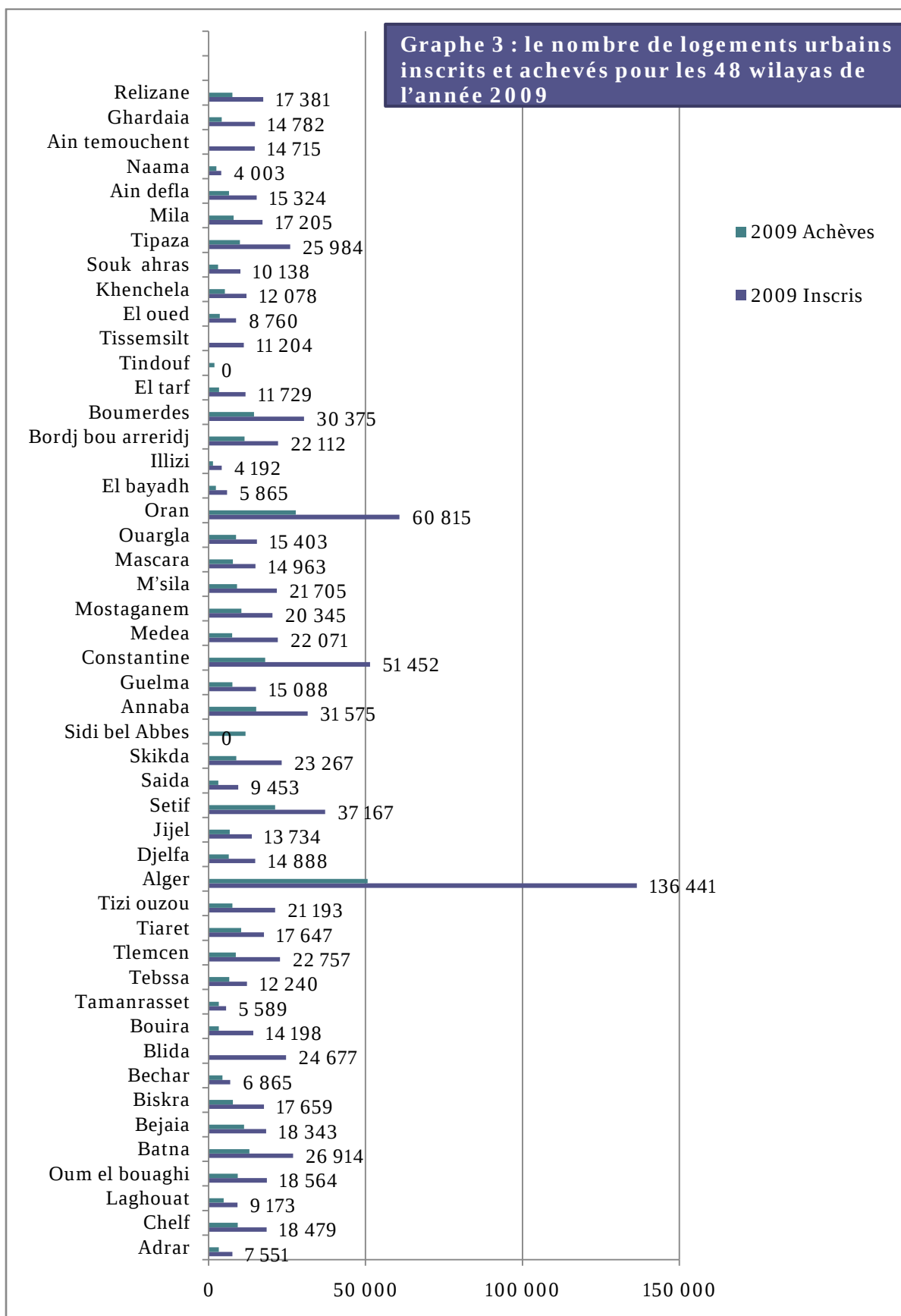
Tamanrasset	10 354	6 254	5 670	2 573	5 589	3213
Tebssa	18 529	12 168	10 093	4 439	12 240	6 606
Tlemcen	38 377	20 141	22 374	6 246	22 757	8 627
Tiaret	27 017	20 522	16 438	8 809	17 647	10 369
Tizi ousou	28 824	16 006	18 303	5 594	21 193	7 598
Alger	130 541	60 346	135 949	39 492	136 441	50 673
Djelfa	23 904	19 364	12 668	5 184	14 888	6 403
Jijel	20 159	11 769	12 237	4 376	13 734	6 712
Setif	42166	26 782	34 253	16 656	37 167	21 216
Saida	13 448	4 684	8 620	2 502	9 453	3 101
Skikda	23 640	9695	20 703	6 136	23 267	8 810
Sidi bel Abbes	36 218	24057	20 939	8 549	22 591	11 796
Annaba	38 595	22 630	28 828	12 030	31 575	15 130
Guelma	19 685	12 154	13 527	5 630	15 088	7 602
Constantine	60 623	32 387	42 177	13 478	51 452	18 030
Medea	25 308	16 196	17 242	5 669	22 071	7 542
Mostaganem	26 966	16 196	17 615	7 914	20 345	10 443
M'sila	28 714	19 759	17 598	7 057	21 705	9 014
Mascara	21 189	14 859	13 383	5 785	14 963	7 710
Ouargla	20 519	12 629	13 727	6 880	15 403	8 774
Oran	72 729	33 568	55 801	21 588	60 815	27 783
El bayadh	10 252	6 252	5 050	1 726	5 865	2 303
Illizi	7 101	3 154	4 260	1 039	4 192	1 410
Bordj bou arreridj	25 589	17 387	19 876	9 279	22 112	11 470
Boumerdes	31 776	17 214	26 386	12 138	30 375	14 483
El tarf	13 837	7 198	9 737	1 969	11 729	3 338
Tindouf	6 889	3346	3 482	1 239	3 658	1 844
Tissemsilt	13 503	6 917	9 755	2 214	11 204	3 532
El oued	18 678	9 743	11 129	2 425	8 760	3 586
Khenchela	17 438	10 901	10 646	4 134	12 078	5 218
Souk ahras	16 391	10 901	9 370	2 275	10 138	3 045
Tipaza	26 071	13 067	21 513	6 101	25 984	9 996
Mila	20 553	11 775	14 628	6 253	17 205	7 999

Ain defla	23 264	15 795	12 824	5 238	15 324	6 499
Naama	8 680	6 216	3 677	1 942	4 003	2 454
Ain temouchent	24 505	15 907	13 541	4 848	14 715	6 258
Ghardaïa	17 893	8 294	12 843	2 496	14 782	4 168
Relizane	20 542	12 783	13 908	5 828	17 381	7 560
Total Algerie	1262 723	722 452	885 425	322 495	982 312	430 618
Non affectés location – vente	55 764	/	40 770	/		/

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







D'après les données des tableaux précédents, et vu que le nord de l'Algérie a connu lors de la dernière décennie une augmentation de sa population urbaine, on remarque que le nombre d'inscriptions au logement est beaucoup plus élevé dans ces wilayas par rapport à celles des hauts plateaux ou de la zone du sud à l'instar de la capitale (130541) Oran (72729) Constantine (60623) et Sétif(42166) .avec un degré moindre pour d'autres wilayas tel que Tizi ouzou (28824)et Djijel (20159).Au vue de ces chiffres ,la satisfaction en termes de réception est en deçà des prévisions dans la totalité des wilayas .

Une autre remarque pour la wilaya de Tizi Ouzou qui est notre terrain d'études que le nombre de logements inscrits pour l'habitat urbain est plus élevé en 2007(28 824) qu'on 2008 et 2009 (21 193).

Pour ce qui est des logements achevés le taux a nettement diminué de 2007 (16 006) à 2008 (5594) et 2009 (7598).

2Habitat Rural:

➤ Définition :

Un habitat rural est une maison rurale c'est-à-dire un logement individuel situé en province, souvent localisé dans le milieu agricole.

Tableau 3 : Répartition de logements inscrits (inscriptions cumulées) et des livraisons (achèvements cumulés) par wilaya - Tous programmes confondus - années 2007 à 2009

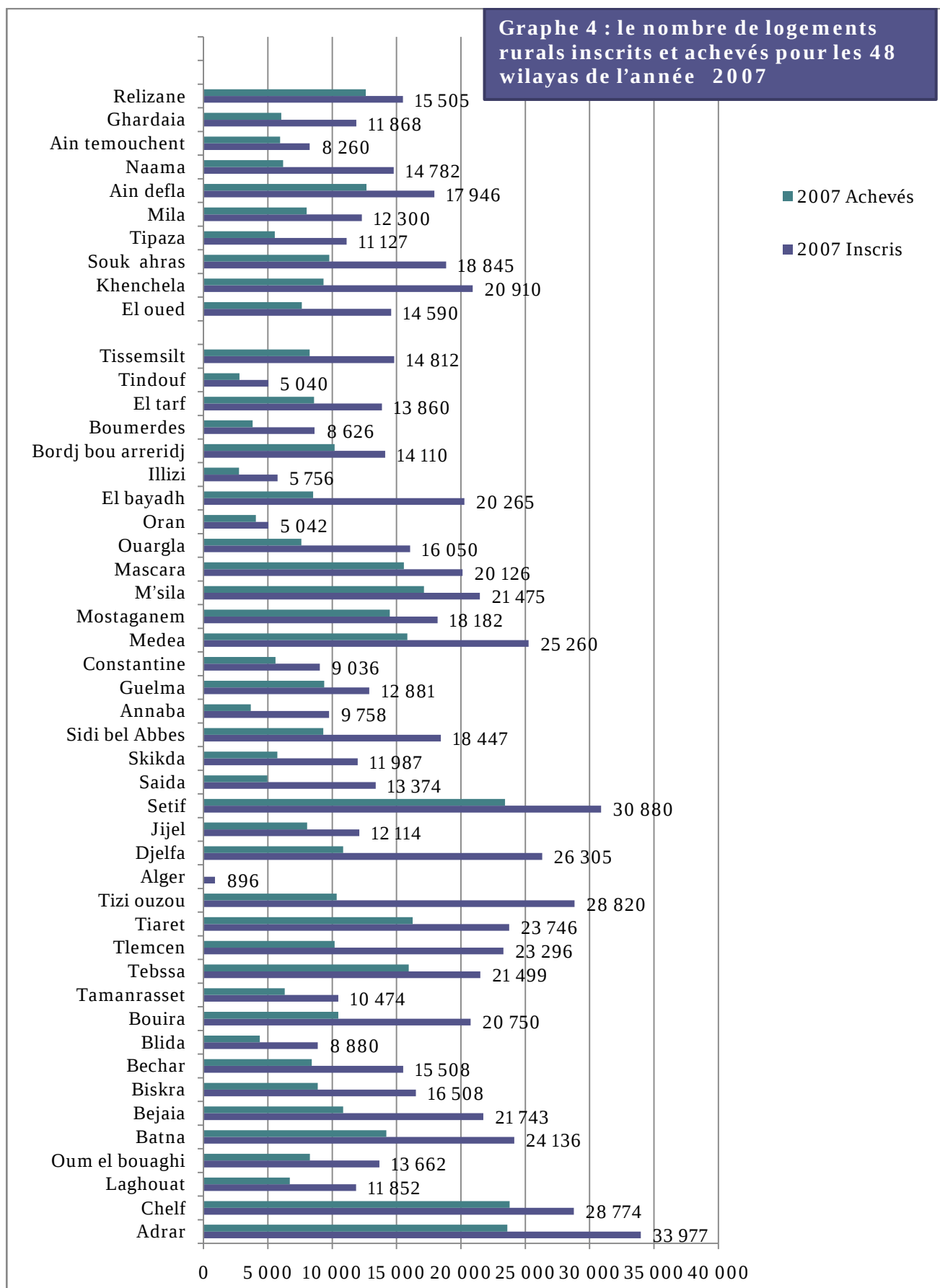
Wilaya	2007		2008		2009	
	Inscris	Achevés	Inscrits	Achevés	Inscris	Achèves
Adrar	33 977	23 600	22 664	14 295	27 664	18 970
Chelf	28 774	23 792	19 199	13 946	20 699	16 070
Laghouat	11 852	6 709	7 332	2 819	7 332	3 444
Oumel bouaghi	13 662	8 264	11 398	8 057	12 698	9 543
Batna	24 136	14 203	17 662	12 999	18 162	15 793
Bejaia	21 743	10 857	15 110	5 794	15 110	10 429
Biskra	16 508	8 885	12 911	6 678	12 911	8 844
Bechar	15 508	8 410	13 234	7 789	14 984	10 486
Blida	8 880	4 369	5 930	1 878	4 665	2 701
Bouira	20 750	10 482	21 611	8 219	23 011	10 543

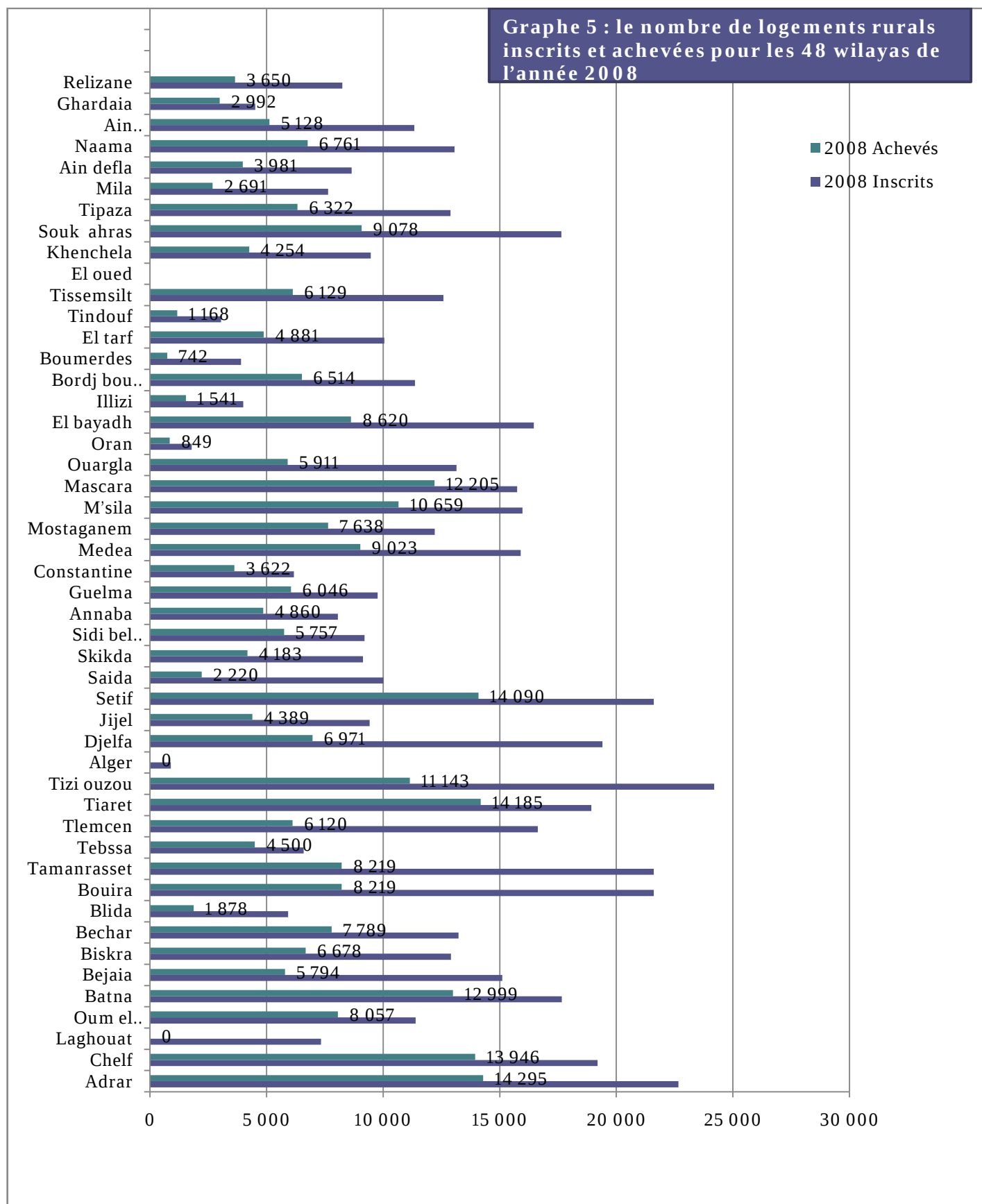
Tamanrasset	10 474	6 313	21 611	8 219	23 011	10 543
Tbessa	21 499	15 951	6 594	4 500	6 594	6 249
Tlemcen	23 296	10 190	16 637	6 120	18 637	8 541
Tiaret	23 746	16 258	18 931	14 185	19 953	17 158
Tizi ouzou	28 820	10 342	24 201	11 143	28 201	16 181
Alger	896	0	896	0	896	0
Djelfa	26 305	10847	19 402	6 971	19 402	10 484

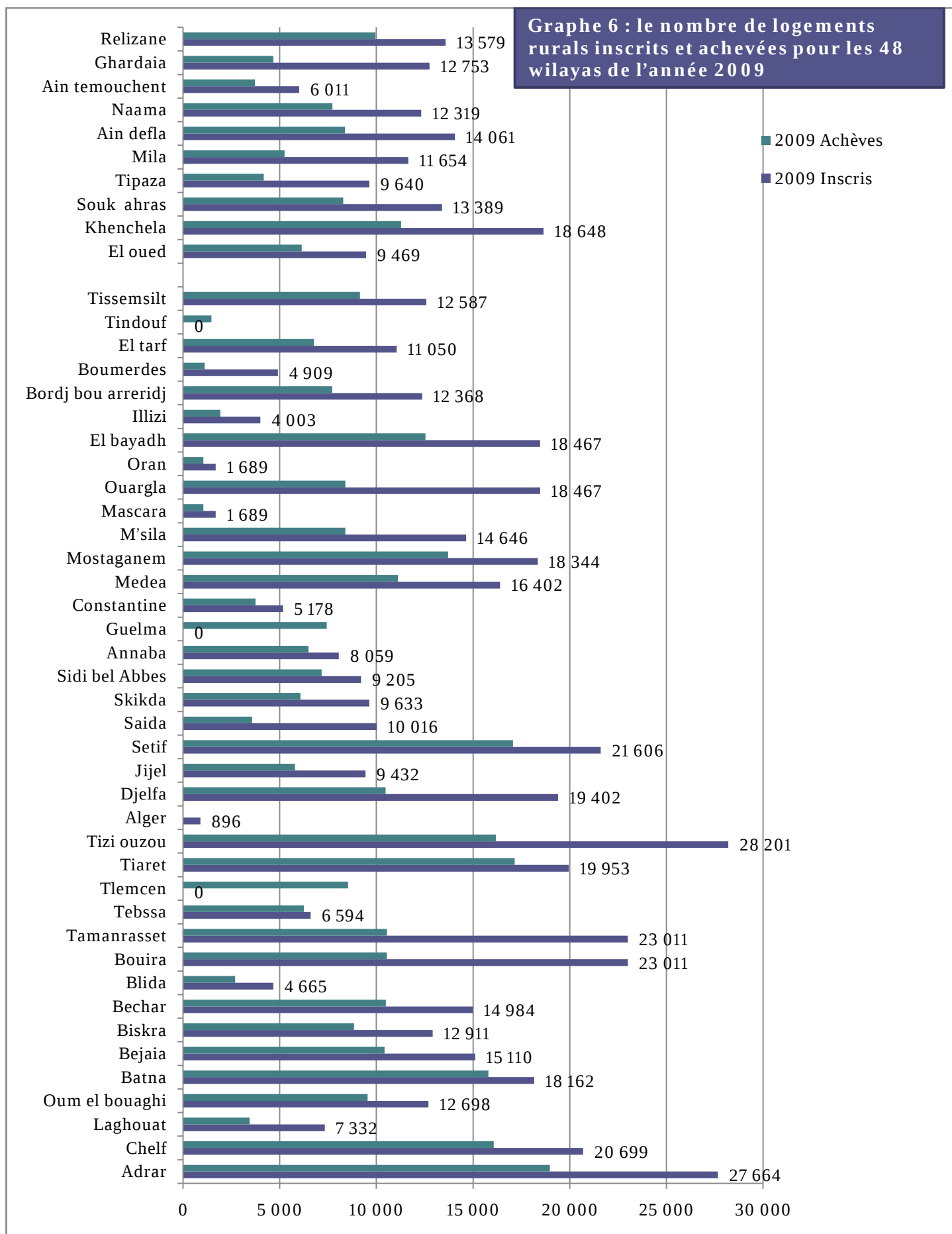
Jijel	12 114	8 048	9 423	4 389	9 432	5 785
Setif	30 880	23418	21 606	14 090	21 606	17 069
Saida	13 374	4 976	10 016	2 220	10 016	3 574
Skikda	11 987	5 735	9 133	4 183	9 633	6 067
Sidi bel Abbès	18 447	9 302	9 205	5 757	9 205	7 169
Annaba	9 758	3 678	8 059	4 860	8 059	6 492
Guelma	12 881	9 385	9 768	6 046	10 268	7 433
Constantine	9 036	5 604	6 178	3 622	5 178	3 747
Medea	25 260	15 846	15 902	9 023	16 402	11 117
Mostaganem	18 182	14 469	12 209	7 638	18 344	13 715
M'sila	21 475	17 136	15 972	10 659	14 646	8 398
Mascara	20 126	15 575	15 744	12 205	1 689	1 047
Ouargla	16 050	7 613	13 146	5 911	18 467	12536
Oran	5 042	4 075	1 789	849	1 689	1 047
El bayadh	20 265	8 521	16 467	8 620	18 467	8 398
Illizi	5 756	2 755	4 003	1 541	4 003	1 927
Bordj bou arreridj	14 110	10 195	11 368	6 514	12 368	7 716
Boumerdes	8 626	3 829	3 909	742	4 909	1 114
El tarf	13 860	8 599	10 050	4 881	11 050	6 775
Tindouf	5 040	2 805	3 045	1 168	3 045	1 469
Tissemsilt	14 812	8 247	12 587	6 129	12 587	9 149
El oued	14 590	7 633	9 469	4 254	9 469	6 136

Khenchela	20 910	9 325	17 648	9 078	18 648	11 280
Souk ahras	18 845	9 778	12 889	6 322	13 389	8 282
Tipaza	11 127	5 537	7 640	2 691	9 640	4 176
Mila	12 300	8 021	8 654	3 981	11 654	5 253
Ain defla	17 946	12 659	13 061	6 761	14 061	8 372
Naama	14 782	6 194	11 341	5 128	12 319	7 723
Ain temouchent	8 260	5 956	4 511	2 992	6 011	3 714
Ghardaia	11 868	6 045	8 253	3 650	12 753	4 673
Relizane	15 505	12 618	10 579	8 116	13 579	9 949
Total Algerie	784 034	463 049	573 305	312 551	620 490	403 990

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







Selon les données des tableaux précédents, il en ressort que les wilayas à forte prédominance rurale ont un taux d'inscription aux logements très importants par rapport aux autres wilayas à faible taux de ruralité.

La wilaya d'Adrar est classée première en 2007 avec 33977 inscriptions suivi de la wilaya de Tizi ouzou avec 28820 par contre durant les années 2008 et 2009 les deux wilayas ont échangé leur classement (voir le tableau)

Ensuite vient les wilayas de Sétif, Djelfa, Medea, Msila etc. Puis les plus faibles taux sont réservés aux wilayas d'Alger, Oran, Tindouf, Illizi, Boumerdes etc.

On remarque aussi que la demande est toujours supérieur à l'offre par ce que le nombre de logements achevés est nettement inférieur au nombre d'inscription dans toutes les wilayas à des taux différents.

Une autre remarque à propos de la wilaya de Tizi Ouzou qui est classée première en 2008 et 2009 pour ce qui est des inscriptions suivi de la wilaya d'Adrar alors qu'elle est en troisième position pour les logements achevés après Adrar et Sétif.

Conclusion du chapitre

Depuis son indépendance, le pays fait face à une forte pression démographique, avec une population passée de 9 millions en 1962 à 42 millions en 2015. De cette époque le pays a hérité un important déficit en termes de logements en effet 10% seulement de la population algérienne vivaient dans des logements convenables au moment de la décolonisation.

L'industrialisation dans les années 70 puis la guerre civile dans les années 90 ont poussée les habitants des campagnes vers les villes. Le dernier exode rural a été à l'origine d'une demande en logements vingt fois supérieure à l'offre, les bidonvilles se sont alors multipliés aux abords des grands centres urbains, face à cette situation l'état a consenti des efforts considérables. Ainsi entre 1962 et 1981 le gouvernement a adopté une politique socialiste des parcs immobiliers et fonciers.

Malgré les efforts du gouvernement, les besoins et le déficit en termes de logement n'ont cessé d'augmenter. Deux facteurs sont responsables de l'augmentation continue de la demande de logement dans les centres urbains du pays ; à savoir la forte croissance démographique et la concentration de la population dans la zone tellienne au nord du pays (Alger Oran Annaba et Constantine). Un facteur additionnel a de tous temps eu des conséquences adverses sur la situation du logement dans le pays à savoir les catastrophes naturelles (séisme, glissement de terrains, les inondations etc....)

À ces facteurs de type structurel il convient d'ajouter l'effet des crises multidimensionnelles traversées par le pays au milieu des années 80 et pendant les années 90.

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

A decorative scroll graphic with a light gray background and a dark gray border. The scroll is unrolled in the center, with the top and bottom edges curled up. The text is centered within the unrolled portion.

CHAPITRE II :

**La politique publique
de l’habitat en Algérie**

Introduction du chapitre

L'Algérie est confrontée à la résorption de la pauvreté depuis son indépendance(en 1962) et a commencé à élaborer des politiques publiques agissant sur les indicateurs du développement, dont le plus significatif est inhérent à celui du logement. La politique du logement constitue la pierre angulaire des différents plans de développement élaborés par les différents pouvoirs qui se sont succédé en Algérie depuis son accession à l'indépendance à ce jour. En dépit de nombreuses nouvelles politiques portant des réformes pour résoudre la crise du logement grâce à la rente pétrolière, la problématique du logement reste toujours posée par l'ensemble des couches de la société, notamment par la couche la plus vulnérable déjà agacée par la recherche des moyens qui va lui permettre juste de satisfaire les besoins en matière d'alimentation.¹

Aujourd'hui, l'Algérie vit un changement radical dans sa politique passant d'une économie dirigée vers une économie libre; ou le gouvernement à orienté ses efforts vers la réalisation de vastes programmes de logements collectifs, ce dernier a permis au ministère de l'habitat de réorienter l'intervention de l'état en assurant une transition opportune « du système d'aide généralisée à un système d'aide personnalisée». La mise en application de cette nouvelle orientation s'est accompagnée par la création de nouveaux modes de production des logements collectifs « LSP, Location en vente, ...etc », avec de nouveaux organismes appelés à jouer un rôle fondamental dans le nouveau dispositif.

¹ .L'Algérie a subi une « guerre civile » durant les années la décennie noire (1990).

Pour tenter d'endiguer la crise du logement, le gouvernement a tenté plusieurs expériences et proposé plusieurs formules. La formule de logement la plus connue des citoyens et celle appelée Logement social locatif. Appelée communément logement social, cette option est destinée, en principe, aux citoyens à faibles revenus. Puis viennent d'autres tels que le LSP, LPA, LPL, LPP, AADL qui demeurent incompréhensibles pour le simple citoyen, malgré toutes les explications apportées, car ce qu'il veut avant et après tout c'est un toit, un logement.

Section I : les différents dispositifs de l'habitat en Algerie

1 LA POLITIQUE PUBLIQUE

1.1. Définition de la politique publique

Le terme de « politique publique » est assez récent. Il a été introduit dans le langage des sciences politiques et administratives européennes dans les années 70 comme traduction littérale du terme « public Policy ». Ce dernier s'oppose au terme « la politique » « politics », qui désigne les activités et les luttes des acteurs politiques traditionnels (notamment partis politiques, groupes d'intérêts, syndicats ou nouveaux mouvements sociaux) visant la conquête du pouvoir législatif ou gouvernemental dans le respect des règles constitutionnelles et institutionnelles (ce que recouvre le terme de « polity »). Il existe une multitude de définitions de la notion de politique publique. Dans son introduction à l'analyse des politiques publiques, Thoenig en relevait au moins quarante dans les années 1980.

Selon la définition classique que donne **Jean-Claude Thoenig une politique publique** est "un programme d'action propre à une ou plusieurs autorités publiques ou gouvernementales". Les politiques publiques sont donc des outils et des moyens mis en œuvre par les pouvoirs Publics pour atteindre des objectifs dans un domaine

particulier de la société. Elles recouvrent un vaste champ d'intervention possible : ce sont par exemple, la politique économique, la politique de la ville, de la jeunesse, de la sécurité, etc. Ces politiques publiques ont une histoire, c'est-à-dire qu'elles ont connu des évolutions en fonction des préoccupations politiques de l'époque. Des changements de paradigme ou de référentiel sont ainsi susceptibles de se produire expliquant ainsi de nouvelles préoccupations ou justifiant la mise en œuvre de moyens d'actions différents.

1.2. Les caractéristiques de la politique publique

➤ **Un contenu**

L'activité publique s'identifie sous la forme d'une substance, et d'un contenu, .des ressources sont mobilisées pour générer des résultats ou des produits, ces produits résultent d'un processus de travail et d'action qu'il faut analyser.¹

➤ **un programme**

Il s'agit du cadre plus général à l'intérieur duquel les actes de la politique publique s'intègrent , puis de repérer les articulations entre ses actes ,leur structure permanente de référence ou d'orientation .Les différentes activités s'articulent généralement autour d'un ou quelques axes spécifiques qui en forment le dénominateur commun :le secteur d'intervention ,le problème traité ,la constance du décideur public dans ses choix , et ses volontés.

➤ **Une orientation normative**

la politique est présumée être l'expression de finalités et de préférences des décideurs volontairement ou sous le poids des circonstances ,les actes traduisent des Orientations ,de manière intentionnelle ou non, ces actes satisfont des intérêts, sont porteurs de valeurs, sous tendent des objectifs spécifiques.

➤ **Un facteur coercition**

La politique publique procède de la nature autoritaire dont est investi l'acteur gouvernementale .Sa légitimité procède d'une autorité légale ou une coercition qui

s'appuie sur le monopole de la puissance publique .l'autorité dont il est investi s'impose à la collectivité.

➤ **Une ressource sociale**

Les individus, groupes ou institutions dont la situation, les intérêts et les comportements sont affectés par les actes de la politique publique.

1.3. TYPES DE POLITIQUES PUBLIQUES :²

Il existe deux principaux types de politiques publiques

➤ **Politique verticale**

Une politique verticale est élaborée au sein d'une organisation qui a le pouvoir et les ressources nécessaires pour la mettre en œuvre La politique verticale est ce que nous considérons comme la méthode normale ou traditionnelle qui guide la prise des décisions stratégiques. Une politique verticale est élaborée au sein d'une structure organisationnelle unique et généralement prend d'abord la forme d'une politique obligatoire globale, parfois appelée « politique interne » ou « politique-cadre ». Ces décisions sont prises au siège social et guident les décisions subséquentes prises à l'échelle de l'organisation.

➤ **Politique horizontale**

Une politique horizontale, également connue sous le nom de politique intégrée, est élaborée par deux organismes ou plus, qui ont chacun le pouvoir ou la capacité de composer uniquement avec une partie de la situation. La distinction montre dans quelle mesure un mandat est clairement la responsabilité .un ministère, d'une unité ou d'un organisme, et dans quelle mesure l'entité en question est capable de s'attaquer à la cause fondamentale du problème avec ses ressources existantes .La

1..Melle Ramedini, cours politique publique territoriale master2Management territoriale et ingénieries de projet, UMMTO ,2015/2016

politique horizontale, souvent appelée politique intégrée, est élaborée conjointement par des Parties d'une organisation ou au sein de composantes organisationnelles qui occupent des positions hiérarchiques semblables. De nos jours, les questions relatives aux politiques horizontales (parfois connues sous le nom de « questions d'intérêt commun ») et les défis que doivent relever les organisations pour les résoudre de façon efficace font l'objet de nombreuses discussions.

2. Définition de la politique nationale de l'habitat

La Politique nationale du logement définit un ensemble de mesures visant à l'amélioration de l'habitat et au développement d'une offre de logements décents et abordables pour toutes les couches de la population. La PNH entend fondamentalement «accroître l'accès au logement», incluant le logement social répondant aux normes de construction établies et promouvoir des modèles de construction de logements avec un accès aux services urbains de base. La PNH concerne l'ensemble du territoire national et orientera les efforts des autorités étatiques afin de renforcer les pôles de développement prioritaires permettant le rééquilibrage régional. La situation du logement caractérisée par la faible capacité financière d'une grande partie de la population, une croissance démographique accélérée et une capacité de production limitée. La PNH appelle à la définition de normes de construction de logements dans un cadre d'organisation de l'habitat en tenant compte de l'équité sociale et territoriale. Elle s'attache également à obtenir la participation effective des membres de la communauté dans le choix des solutions aux besoins qu'ils auront eux-mêmes identifiés et à adapter le cadre institutionnel, financier et réglementaire au défi de la construction. La PNH est en cohérence avec les objectifs de la réforme de l'État, axée sur sa présence au niveau de l'ensemble du territoire (déconcentration des services et décentralisation) et avec les autres programmes touchant les activités économiques et sociales.

1. uclbp.gouv.ht/download/pnlh-resume-executif.pdf 2013

3 .Les différentes formules de production de logement.

3.1. Le logement promotionnel aidé :

3.1.1Définition :

Le logement promotionnel aidé (LPA) est une formule fraîchement élaborée (depuis 2010) par les pouvoirs publics en remplacement du logement social participatif connu sous l'appellation de LSP. Le LPA est réalisé par un promoteur immobilier conformément à des spécifications techniques et des conditions financières définies. Il est destiné à des postulants éligibles à l'aide de l'Etat ,mais il a suscité dès son lancement, un véritable engouement de toutes les catégories sociales.

Ce segment s'adresse ainsi aux citoyens à revenus moyens, l'accès à ce type de logement est réalisé selon un montage financier qui tient compte d'un apport personnel, d'un crédit bonifié et d'une aide frontale directe de la CNL qui est versée au promoteur.

Il faut noter que les textes réglementaires régissant ce type de logement n'ont pas été définitivement promulgués, ce qui a engendré certaines incompréhensions et amalgames notamment en matière de mode de sélection, notation et critères

Ceci a été accompagné de nouvelles mesures, qui consistent en la bonification des taux d'intérêt des crédits immobiliers entre 1 et 3% ainsi que l'aide frontale de l'Etat (CNL) arrêtée à 700.000 ou 400.000,00 dinars algérien selon le niveau de revenu.

3.1.2. Qui peut bénéficier du Logement Promotionnel Aidé LPA :

Selon le ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme : ne peut prétendre au logement promotionnel aidé LPA (ex LSP) :

- La personne qui possède en toute propriété un bien immobilier à usage d'habitation : ce qui laisse entendre que les héritiers dans l'indivision d'un bien immobilier peuvent prétendre à un logement LPA.

- Le propriétaire d'un lot de terrain à bâtir : ce qui laisse entendre que le propriétaire d'un terrain agricole peut postuler à un logement promotionnel aidé.
- Celui qui a bénéficié d'un logement public locatif (logement social), d'un logement social participatif (LSP), d'un logement rural ou d'un logement acquis dans le cadre de la location-vente.
- La personne qui a bénéficié d'une aide de l'Etat dans le cadre de l'achat ou de la construction ou encore de l'aménagement d'un logement.

Ces exigences concernent également le conjoint du demandeur de logement. Aussi et pour être éligible à un logement promotionnel aidé le revenu du ménage (revenu de l'époux et de l'épouse) ne doit pas dépasser 6 fois le salaire minimum garanti (Le SNMG est fixé depuis janvier 2012 à 18.000 dinars algérien par mois) .

Les aides octroyées par l'Etat (non remboursables) sont :

- 700 000 DA pour les revenus supérieurs à une fois le salaire national minimum garanti (SNMG) et inférieur ou égal à quatre fois le SNMG.
- 400.000 DA pour les revenus supérieurs à quatre fois le salaire national minimum garanti et inférieur ou égal à six fois le SNMG.

Le taux d'intérêt est fixé à 1% pour les bénéficiaires des aides non remboursables (700 000 DA et 400 000). C'est-à-dire les citoyens dont le revenu mensuel est inférieur ou égal à 6 fois le SNMG.

3.1.3 .Où déposer la demande de logement promotionnel aidé LPA?

Il faut savoir que la demande de logement LPA doit être déposée (dans la majorité des cas) soit au niveau de la commune de résidence ou de la daïra (wilaya délégué pour Alger). On peut aussi déposer le dossier de demande au niveau des OPGI ou des Agences Foncières de wilayas. Toutefois aucun texte réglementaire n'existe dans ce sens, dans le passé le dépôt et le tri des demandes de logement LSP se faisait

au niveau et par le promoteur immobilier et rien n'a changé depuis.

Toutefois certains Walis ont confié à juste titre cette tâche aux services de daïra en charge du dossier de logement. Cette commission de daïra regroupe des représentants de la direction de logement, la direction de l'urbanisme, l'APC, l'Agence foncière, la CNL et la daïra.

Le mouvement associatif n'est pas impliqué dans cette opération même à titre consultatif, sauf dans certains cas qui demeurent isolés.

Cette procédure évitera les irrégularités dans l'acceptation des dossiers et donne plus de chance à ceux qui ont longtemps attendu et qui n'ont jamais bénéficié d'un logement.

La Caisse nationale du logement (CNL) n'exigera non plus le certificat négatif lors du dépôt des dossiers de demande de l'aide de l'État accordée aux citoyens désirant bénéficier d'un logement promotionnel aidé.

Pour les postulants non salariés, commerçants, artisans et professions libérales l'attestation de travail et les fiches de paie sont remplacées par :

3.1.4. Textes juridiques :

- Disposition des articles 74 de la loi de finances pour 2010 et 109 de la loi de finances complémentaire pour 2009.
- Article 22 de la loi n°11-11 du 18 juillet 2011, portant loi de finances complémentaire pour 2011
- Décret exécutif n° 10-87 du 10 mars 2010 fixant les niveaux et les modalités d'octroi de la bonification du taux d'intérêt des prêts accordés par les banques et les établissements financiers pour l'acquisition d'un logement collectif et la construction d'un logement rural par les bénéficiaires.
- Arrêté interministériel du 14 mai 2011 définissant les spécifications techniques et les conditions financières applicables à la réalisation du logement promotionnel aidé

- 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.

2.3 .Logements promotionnels publics :

2.3.1Définition :

Cette nouvelle formule de logement promotionnel public a été introduite récemment dans le programme du nouveau gouvernement. Ainsi le logement public promotionnel est destinée aux citoyens qui ne sont pas éligibles au logement social locatif (revenu moins de 24.000 DA), ni au logement promotionnel Aidé LPA , ni au logement AADL location-vente.

Cette nouvelle formule est destinée aux citoyens dont le revenu se situe entre 6 fois le SNMG par mois (108.000 DA) et 12 fois le SNMG, soit 216.000 DA par mois, qui sont aussi éligibles au crédit bonifié de 3%.

Il faut savoir que les logements LPP ne bénéficient pas d'une aide directe de la CNL comme c'est le cas pour le LPA ou l'AADL, mais bénéficie néanmoins des abattements sur l'assiette de terrain.¹

2.3.2Textes juridique :

Le décret 14-203 du 15 juillet 2014 fixant les conditions et les modalités d'acquisition du logement promotionnel public.

L'arrêté du 12 octobre 2014 fixant les modèles-types de la demande d'acquisition et de la décision d'affectation d'un logement public promotionnel.

- Arrêté ministériel du 26 septembre 2015 fixant les conditions et modalités de traitement des demandes d'acquisition du logement promotionnel public

1. www.lkeria.com/Logement-Rural.php

- Arrêté ministériel du 24 janvier 2015 fixant les spécificités techniques du logement promotionnel public.

3. 3L'habitat rural :

3.3.1. Définition :

Le logement rural s'intègre dans le cadre de la politique de développement rural, il a pour objectif la promotion des espaces ruraux et la fixation des populations locales. Il consiste à encourager les ménages à réaliser, en auto-construction, un logement décent dans leur propre environnement rural.

La participation du bénéficiaire, dans ce cas, se traduit par la mobilisation d'une assiette foncière qui relève généralement de sa propriété et de sa participation à la réalisation ainsi que le parachèvement des travaux à l'intérieur du logement.

L'octroi de l'aide frontale est soumis à des conditions d'éligibilité.

3.3.2. Qui peuvent être éligible à une aide à l'habitat rurale :

Toute personne physique qui réside depuis plus de cinq (05) ans dans la commune, ou exerce une activité en milieu rural peut bénéficier de l'aide de l'Etat à l'habitat rural ; Le montant de l'aide est de :

1.000.000 DA, pour les quatre wilayas du grand Sud (Adrar, Tamanrasset, Illizi et Tindouf) ; 800.000 DA pour six wilayas du Sud (Laghouat, Biskra, Béchar, Ouargla, El Oued et Ghardaïa) ; 700.000 DA pour le reste des wilayas.

3.3. 3Quelles sont les conditions :

Justifier d'un revenu (du ménage) inférieur ou égal à 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 ;

" Ne pas avoir déjà bénéficié de l'attribution d'un logement du patrimoine public locatif, sauf engagement préalable de Restitution de ce logement ;

« Ne pas être propriétaire d'un lot de terrain à bâtir sauf si celui-ci est destiné à recevoir le logement rural objet de l'aide frontale.

3.3.4 .Comment est élaborée la liste des bénéficiaires

La liste des postulants retenus par l'APC est remise à la Direction du Logement de la wilaya, laquelle la soumet pour contrôle du fichier auprès des services du Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme.¹

Après contrôle fichier, la liste définitive des bénéficiaires est établie par la direction du Logement et validée par le Wali

Cette liste est transmise à l'agence locale de la CNL pour établissement des décisions d'octroi de l'aide.

Le bénéficiaire d'une décision d'octroi de l'aide souscrit au cahier des charges de la CNL.

Le bénéficiaire de l'aide frontale de l'Etat doit lancer les travaux de réalisation au plus tard soixante (60) jours après la notification de décision de l'aide.

3.3.5. Comment est versée l'aide de l'Etat à l'habitat rural :

Le versement de l'aide par la CNL se fait en fonction de l'avancement des travaux, constatés par un procès-verbal Établi par la direction chargée du Logement (DL).

La libération de l'aide de l'Etat s'effectue comme suit :

- 40% de l'aide est libérée sur présentation du permis de construire et servira à la réalisation des travaux de la plateforme et gros œuvre.
- 60% de l'aide est libérée après constat de l'achèvement des travaux de gros œuvre.
- Le bénéficiaire de l'aide frontale pour la construction d'un logement rural peut également bénéficier d'un crédit bancaire dont le taux d'intérêt est bonifié par le trésor public à raison de 1% à sa charge.

3.3.6 .Textes juridiques :

Disposition des articles 77 de la LF 2010 et l'article 109 de la LFC 2009 ;

- Arrêté interministériel du 09 avril 2002 ;
- Arrêté interministériel du 13 septembre 2008 ;

- Décret exécutif n° 10-87 du 10 mars 2010 fixant les niveaux et les modalités d'octroi de la bonification du taux d'intérêt des prêts accordés par les banques et les établissements financiers pour l'acquisition d'un logement collectif et la construction d'un logement rural par les bénéficiaires.
- Décret 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.
- 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.

3.4. Le Logement Public Locatif :

3.4.1 .Définition :

Le logement public locatif plus connu sous l'appellation de logement social est un type de logement qui est réalisé par l'Etat (OPGI) sur fonds publics et destiné en principe aux catégories sociales défavorisées dépourvues de logements ou vivant dans des conditions précaires ou insalubres.²

Ce sont des logements collectifs (appartements) qui sont occupés moyennant un loyer très bas.

Ce type de logement est géré par un régime juridique spécifique qui diffère des logements appartenant à des particuliers 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 peuvent postuler à l'attribution d'un logement public 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).

3.4.2. Ou déposer le dossier de la demande d'un logement social locatif ?

La demande de logement accompagnée du dossier est déposée auprès de la commission de daïra lieu de résidence contre remise d'un récépissé portant le numéro du numéro et la date d'enregistrement.

Dans le système de notation du logement social les handicapés bénéficient d'un bonus de 30 points sur un total de 178 points, une fois retenus pour un logement social, les appartements situés au rez-de-chaussée leurs sont réservés (aux handicapés).

Les jeunes de moins de 35 ans et le logement social en Algérie

Un quota de 40 % est réservé aux demandeurs de logements sociaux âgés de moins de 35 ans.

3.4.3. Comment sont traitées les demandes de logement social ?

Les demandes sont traitées par la commission de daïra d'attribution de logements. Cette commission de daïra d'attribution de logements est composée :

- Du chef de daïra, président.
- Des assemblées populaires communales (maires) concernée.
- Du représentant du directeur de wilaya chargé du logement.
- 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.

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.

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

La commission de daïra est tenue de consulter le fichier national du logement , elle a pour mission 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 émanantes des postulants, sur la base des critères et du barème de cotation ci-dessous.

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 listes des postulants sont remises par le président de la commission de daïra à chaque brigade pour effectuer le contrôle et la vérification des conditions d'habitat des postulants sur le lieu de résidence de ces derniers.

La commission de daïra procède à la notation des demandes selon des critères et un barème de cotation, sur la base des observations portées sur la fiche technique d'instruction et des documents relatifs à la situation personnelle et familiale des postulants joints aux dossiers.

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 suivants :

- 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 .
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

A/ 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.

B/ Situation personnelle :

- Moudjahid et ayants droit = 30 points.
- 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.

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.

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 dans d'autres lieux accessibles au public pendant une période de huit (8) jours.

3.4.4. L'affectation des logements :

L'affectation des logements selon le nombre de pièces (F2, F3, F4...) tient compte de la situation de famille ainsi que du nombre des personnes à charge.

Les logements du rez-de-chaussée sont réservés, aux personnes handicapées. Le positionnement des bénéficiaires de logements s'effectue par l'OPGI sur la base d'un tirage au sort opéré en séance publique.

3.4.5. Le recours en matière de logement social :

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

- 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 étayé par des informations et des documents qu'il juge nécessaires. Le délai de recours est fixé à huit (08) jours à compter de la date d'affichage des listes provisoires. La commission de recours statue dans un délai n'excédant 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 a 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.

3.4.6. Textes juridiques :

- Décret exécutif n° 08-142 du 11 mai 2008 fixant les règles d'attribution du
- Logement public locatif.
- Décret exécutif n° 98-43 du 1er Février 1998 Fixant les conditions et modalités de transfert du droit au bail d'un logement à caractère social du patrimoine des OPGI.
- Décret exécutif n° 07-10 du 11 janvier 2007 fixant les conditions et les modalités d'application de la réduction du prix de vente des logements publics locatifs au profit des moudjahidines et des ayants-droit.

3.5. Le logement social participatif :**3. 5.1 .Définition :**

L'adduction de la formule L.S.P dans la politique de l'habitat prônée par l'Etat algérien est établie pour le renforcement des premiers systèmes d'aide de l'Etat à l'accession à la propriété aux citoyens cumulant un revenu par ménage vacillant entre 30.000 et 60.000 DA.

Cette définition, permettrait d'une part à toucher par l'aide de l'Etat les catégories dites moyennes ne pouvant prétendre à l'attribution d'un logement social locatif qui naturellement revient de droit aux catégories les plus démunies des citoyens.

D'autre part, le programme ambitieux du secteur de l'habitat à réaliser un million d'unités ne pourrait se réaliser sans la multiplication des formules d'assistance telle que le L.S.P qui en même temps intéresse les promoteurs dans son côté lucratif, ce qui le privilège actuellement parmi les autres formules.²⁵

3.5.2. Conditions d'éligibilité :

1. Formuler une demande d'acquisition auprès de l'APC de résidence.
2. N'ayant pas déjà bénéficié de la cession d'un logement du patrimoine immobilier public ou d'une aide de l'Etat destinée au logement.
3. Ne possédant pas en toute propriété une construction à usage d'habitation.
4. Disposer d'un revenu inférieur ou égal à cinq fois le S.N.M.G. (soit 5.10.000 DA =

50.000 DA).

5. Dont le coût de réalisation de son logement n'est pas supérieur à quatre (04) fois le montant maximum de l'aide financière.

6. Justifier des ressources suffisantes permettant les paiements des tranches dues au promoteur.

3.5.3. Textes juridiques :

- 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.

3.6. Agences de l'amélioration du développement de logement :

3.6.1. Définition :

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 catégories aux revenus moyens dont le salaire mensuel n'excédait pas (en 2001) cinq fois le SMIG (qui était de 8000 dinars en 2000) soit 40.000 DA par mois. Ce seuil a été revu en 2013. Ainsi, pour être éligible au logement AADL location vente, il faut justifier d'un revenu mensuel du couple compris entre 24.000 dinars et 6 fois le SNMG soit 108.000 dinars.¹

1. www.lkeria.com/Logement-Public-Locatif-LPL-Social.php

2. www.lkeria.com/AADL-logement-Algerie.php.

3.6.2. Financement du logement AADL

Le bénéficiaire doit s'acquitter d'un apport initial de 25% du prix du logement. Toutefois il doit procéder à son règlement sur 4 tranches (cf. DE 05-328)

- 10 % du prix du logement au moment de l'option ferme d'acquisition.
- 5 % du prix du logement au moment du démarrage des travaux du site d'implantation du logement.
- 5 % du prix du logement au moment de l'affectation.
- 5 % du prix du logement au moment de la prise de possession du logement par le bénéficiaire.

Les postulants AADL, bénéficient d'un crédit sans intérêt (0%) à concurrence de 75% du prix du logement ce crédit est accordé par le trésor public ainsi que l'aide frontale de l'Etat (CNL) arrêtee à 700.000 ou 400.000,00 dinars algériens selon le niveau de revenus.

3.6.3. Textes juridiques :

- Décret exécutif n° 15-328 du 27 décembre 2015 modifiant le décret 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
- Décret 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
- Décret exécutif n° 12-432 du 25 décembre 2012 modifiant le décret 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
- Décret exécutif 10-235 du 5 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 ces logements ainsi que les modalités d'octroi de cette aide
- Décret exécutif n° 14-288 du 21 Dhou El hidja 1435 correspondant 15 octobre 2014 complétant le décret exécutif n° 01-105 du 29 Moharrem 1422 correspondant au 23

avril 2001 fixant les conditions et modalités d'acquisition, dans le cadre de la location-vente de logements réalisés sur fonds publics ou sur ressources bancaires ou tous autres financements .

4. Les objectifs et les principes du plan d'action de la nouvelle politique de logement :

4.1. Les objectifs

Ces objectifs devront s'intégrer dans une véritable politique de relance du secteur de l'habitat à travers :

- La redéfinition des modalités d'intervention et d'action des pouvoirs publics.
- La réduction de l'écart entre l'offre et la demande par une série d'actions audacieuses, tant sur le plan de la gestion, du financement, de la réalisation, des approvisionnements, que celui du contrôle, de l'accès au foncier et de moyens de réalisation et d'étude.
- L'évaluation et l'identification de la demande par couche sociale et par revenus.
- L'implication et la responsabilisation entière des collectivités locales, dans toutes les étapes. La diversification du marché immobilier et l'encouragement en dehors de la sphère étatique, de nouvelles formules d'habitat à des coûts et délais de réalisation raisonnables.
- Le développement d'une véritable industrie du bâtiment.

4.2. les principes du plan d'action :

- Le terrain, le logement, le loyer, sont des produits marchands et de prestations soumis aux règles de la commercialité de concurrence loyale dans un marché ouvert de façon égale à toutes les initiatives.
- L'état doit assurer sa fonction de régulateur.
- Le demandeur de logement doit contribuer à l'effort financier nécessaire à la satisfaction de son besoin selon le niveau de son revenu, de ces capacités d'endettements, de la qualité et du coût ou de la prestation à laquelle il peut prétendre.
- L'Etat se doit de mettre en place les mécanismes de soutien aux ménages à faibles revenus.

Tableau4 : LES LIVRAISONS DE LOGEMENTS DURANT LA PERIODE (2005 - 2012)

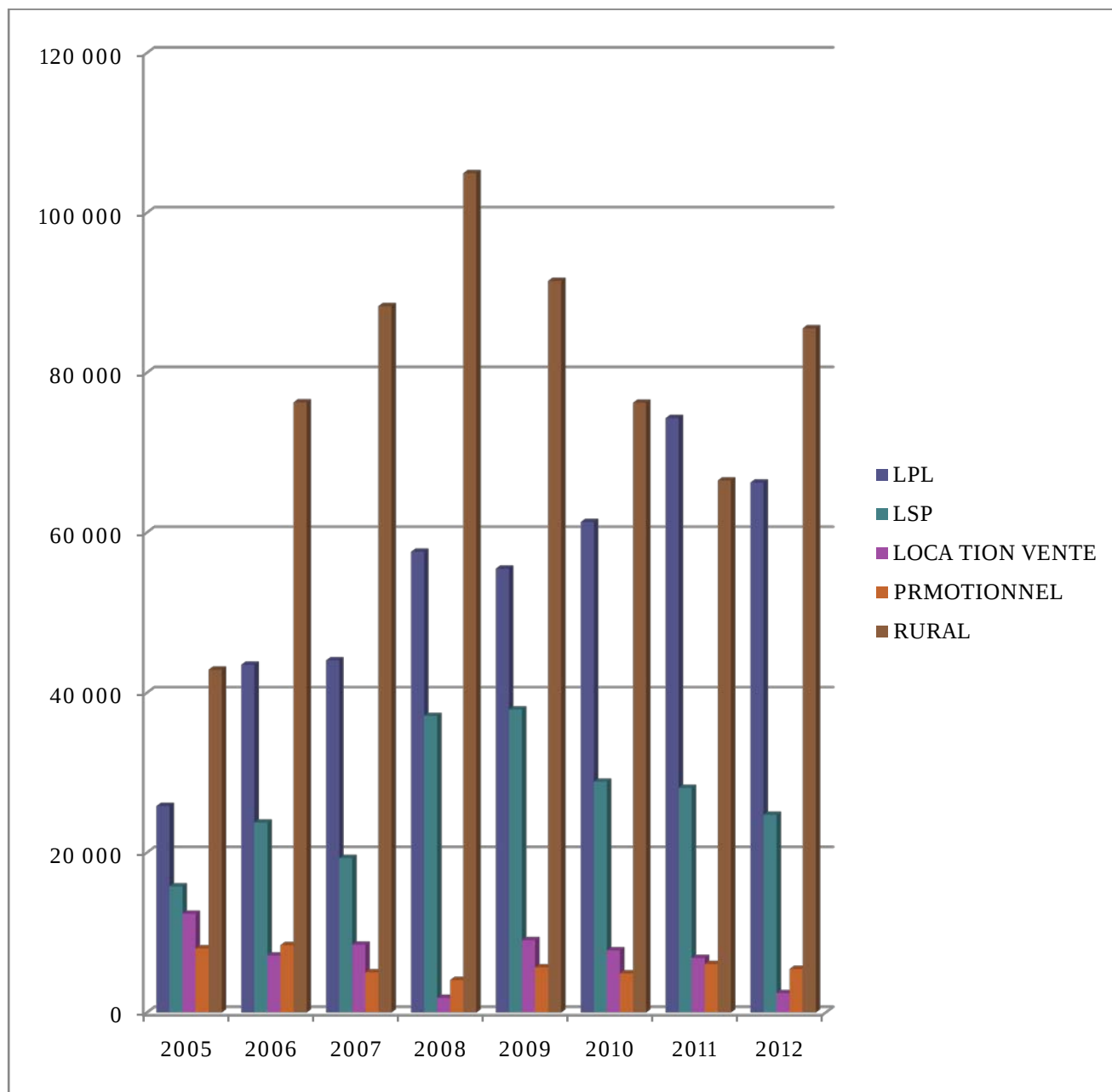
Années	LPL	LSP	LOCA TION VENTE	PRMOTIONNEL	AUTO CONSTRUCTION	S /TOTAL URBAIN	RURAL	TOTAL
2005	25 838	15787	12 350	8 027	27 574	89 572	42 907	132 479
2006	43 527	23769	7 128	8 435	18 630	101 489	76 287	177 776
2007	44 079	19325	8 491	5 028	14 671	91 594	88 336	179 930
2008	57 657	37123	1 827	4 070	15 176	115 853	104 968	220 821
2009	55 550	37924	9 043	5 644	18 142	126 303	91 492	217 795
2010	61 316	28889	7 777	4 891	11 761	114 634	76 239	190 873
2011	74 317	28114	6 816	6 061	30 836	146 144	66 521	212 665
2012	66 259	24 732	2 422	5 454	14 750	113 617	85 562	199 179
TOTAL	428 539	215663	55 854	47 610	151 540	899 206	632 312	1 531 518

Source ministère de l'habitat et du l'urbanisme

1. www.lkeria.com/AADL-logement-Algerie.php.

2. www.lkeria.com/Logement-Promotionnel-Aide-LPA-LSP

Graphe7 : Evolution des programmes de l'habitat en Algerie durant la période allant de 2005à 2012

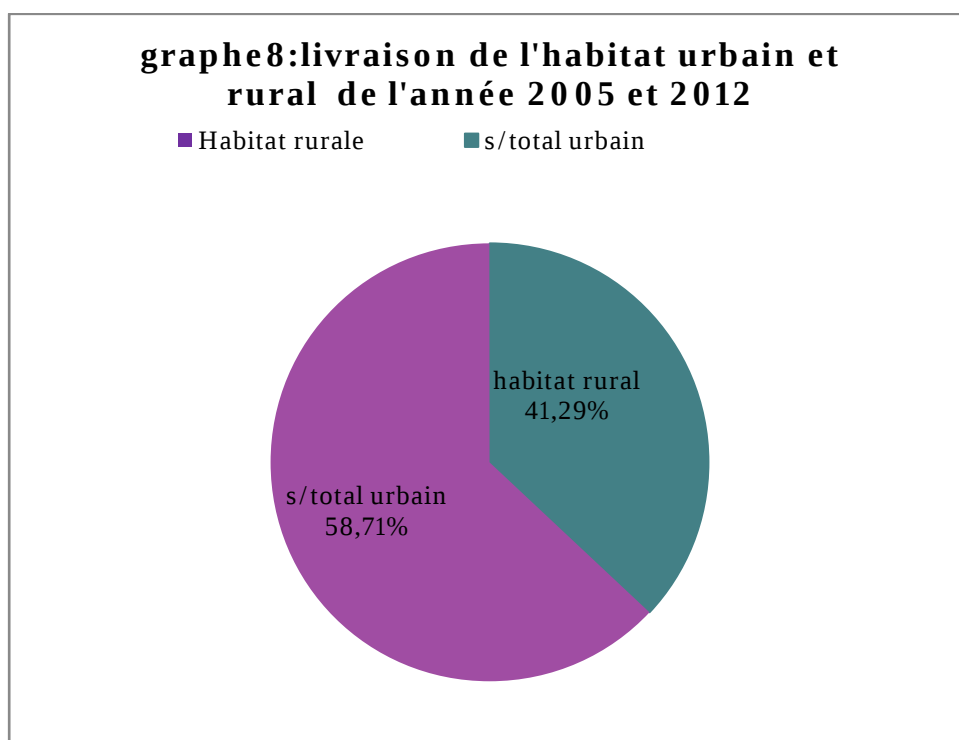


On remarque que la formule la plus dominante est l'habitat rural du fait que dans le premier plan quinquennal (2005-2009) la priorité est donnée au logement rural avec la réalisation d'un million d'unités et ceci est dû évidemment au fait que 29 wilayas sur 48 affichent un taux de ruralité supérieur à la moyenne nationale (41.7%) puis vient le LPL qui est en croissance jusqu'à atteindre 74 314 logements en 2011, ensuite le LSP

avec 37924 logements en 2009 puis vient l'auto construction qui est flexible en atteignant le bas niveau en 2010 (11761 logements)puis atteint le sommet avec 30836 logements en 2011 .la formule location vente suit avec le promotionnel d'une manière décroissante pour atteindre respectivement 1827 et 4070logements en 2008

Tableau 5 : les types d'habitat

Types d'habitat	Pourcentage
Habitat rural	41,29%
s/total urbain	58,71%
total	100%



On remarque que l'habitat urbain occupe une place importante dans la politique publique de l'habitat en Algérie ceci revient aux aides que l'Etat met en place. L'habitat rurale aussi est en croissance continue celle-ci est passée de 42907 en 2005 à 85562 en 2012 vu que sur un totale de 1541 communes ,979 soit (64%) sont dites rurales.

Section 2: les plans de développement de l'habitat

Les plans de développement de l'Algérie furent initiés dans le but de mettre en place les bases matérielles en vue du décollage économique, l'austérité économique, décidée par les pouvoirs publics, ne permettait pas de répondre à l'ensemble des préoccupations de la population à cause de la croissance démographique accélérée que connaît le pays.

Les critères de réussite d'un plan de développement résident dans la collecte de l'information, la clarté des orientations, la capacité de concevoir et d'utiliser les techniques de prévision restent des conditions importantes dans la conception de ces plans.

La mise en place des « Plans de Développement » avait mobilisé des moyens humains, matériels, financiers importants de la part des pouvoirs publics avec des objectifs bien définis pour chaque étape.

1 .Notion de développement

Le terme de développement, utilisé dans les sciences humaines, désigne l'amélioration des conditions et de la qualité de vie d'une population, et renvoie à l'organisation sociale servant de cadre à la production du bien être. Définir le développement implique le distinguer de la croissance. Cette dernière mesure la richesse produite sur un territoire en une année et son évolution d'une année à l'autre, telle qu'elle est prise en compte par le Produit Intérieur Brut (PIB). Elle ne dit rien, en revanche, sur ses effets sociaux, elle n'informe donc que peu sur le niveau de vie et encore moins sur la qualité de vie. La croissance peut contribuer au développement, mais tel n'est pas toujours le cas et on parle de croissance sans développement quand la production de richesse ne s'accompagne pas de l'amélioration des conditions de vie. Inversement, même en l'absence de croissance, la priorité donnée aux productions les plus utiles et une plus grande équité dans la distribution des biens produits améliore les conditions de vie des populations et crée du développement. Pour le cas Algérien La promotion de « l'Homme » algérien aux conditions d'une existence conforme aux

normes de la vie moderne constituait au cours des années 1970, l'un des objectifs essentiels de la stratégie de développement adoptée par les autorités du pays ; la diffusion intense du développement sur l'ensemble du territoire national par la décentralisation des moyens de production l'élévation du niveau culturel et technique par la démocratisation de l'enseignement, la promotion de la médecine gratuite avaient amélioré sensiblement des conditions de vie de la population, l'accélération des programmes sociaux est concrétisée par la promotion de l'habitat urbain et rural accompagnés par des équipements collectifs ; les orientations données en direction du secteur de l'habitat d'une manière générale et du logement social d'une manière particulière occupaient une place importante.

1.1. Les plans nationaux de développement

1.1.1 Plan quinquennal

➤ Définition

Le plan quinquennal est un document de planification économique gouvernemental fixant des objectifs de production sur une période de cinq ans. Il constitue un outil de planification économique qui est un mécanisme d'allocation des ressources qui est en contraste avec les mécanismes du marché.

1.1.2 Les types de plans quinquennaux

➤ Plan quinquennal de développement 2010 /2014

Il s'agit du troisième programme d'investissement public engagé par l'Etat Algérien depuis l'année 2001.

Ce plan implique un engagement financier de l'ordre de 286 Milliards de Dollars, soit 21.214 milliard de DA, et un programme de réalisation de 900.000 logements, soit 2 millions 228.000 unités toutes formules confondues. Ces unités sont réparties comme suite : 817 logements publics locatifs (**LPL**), 724.000 logements ruraux 255.000 logements promotionnels aidés (**LPA**), 86.000 logements de type location-vente (**AADL**) et 15.000 logements promotionnels publics (**LPP**). Concernant

les projets, 693.000 unités ont été réceptionnées, soit 65% de l'ensemble du programme. Parmi les 220.000 unités du programme 2014 qui ont été réalisées jusqu'à janvier dernier, 9.717 logements ont été réalisés par des entreprises publiques, 84.584 unités réalisées par des entreprises étrangères et 126.622 logements réalisés par des entreprises privées. La demande nationale a atteint près de 400.000 logements de type AADL, 730.000 logements de type LPL et 400.000 logements ruraux, selon le ministère de l'Habitat. 248.934 unités ont été réceptionnées en 2013, soit 99,5% du programme tracé estimé à 250.000 unités, contre 140.000 unités en 2012, soit un taux de croissance de 80%.

➤ **Plan quinquennal de développement 2015-2019 :**

Le nouveau plan quinquennal de développement 2015-2019, qui fait suite aux plans 2005-2009 et 2010-2014, sera destiné à renforcer la résistance de l'économie algérienne aux effets de la crise financière mondiale et à développer une économie compétitive et diversifiée. Le gouvernement a promis récemment de résorber le déficit en matière de logement d'ici 2018 avec la réalisation du nouveau plan quinquennal (2015-2019). Il a assuré également que le nouveau programme public de logements permettra l'éradication définitive de l'habitat précaire en Algérie durant les cinq prochaines années. Le gouvernement a pris toutes les mesures nécessaires afin d'atteindre ces objectifs pour lesquels tous les moyens, notamment financiers, ont été déployés.

Le ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville prévoit, pour le prochain quinquennat 2015-2019, la réalisation de 1,6 million d'unités de logement de différentes formules dans le cadre d'un plan d'investissement d'une valeur de 4.500 milliards de DA (soit 56 milliards de dollars).

1.2 Les plans locaux de développement

1.2.1 Les Plans Communaux de Développement - P.C.D.

Le P C D est le premier instrument de régionalisation du plan mis en place en Algérie. Démarrant timidement lors du deuxième plan quadriennal (1974-1977)

Le démarrage effectif s'est opéré en 1976 , il a été généralisé et mieux maîtrisé à partir du première quinquennal (1980-1984) .

Il permet de répondre un tant soit peu, à des besoins immédiats des citoyens de ces communes vu leur faible montant du moins dans les communes déshéritées ou de montagnes.

Il est destiné à assurer la redistribution du revenu national, et Les buts du P C D sont multiple tell que :

- La construction de l'habitat rurale .
- L'amélioration de l'infrastructure routière etc....

1.2.2Le Schéma National D'aménagement Du Territoire – S.N.A.T.

C'est le résultat de l'analyse de la situation à l'échelle nationale sur la base d'un millier de critères ; celui-ci avait permis le découpage du territoire national en huit régions homogènes ; le S.N.A.T avait permis de formuler des propositions à moyen terme et à long Terme ; l'objectif de cette planification était de permettre d'enrayer les déséquilibres, les disparités régionales et interrégionales.

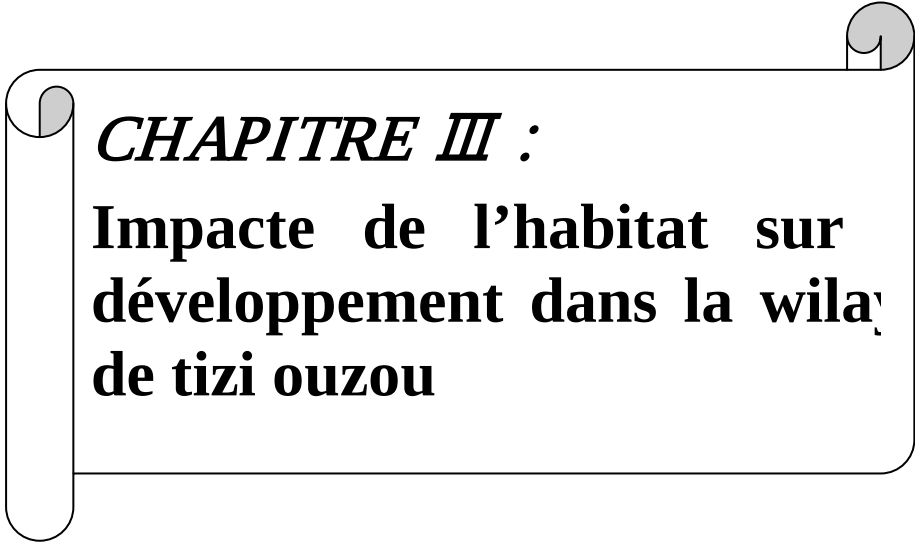
1.2.3Le schéma régional d'aménagement du territoire S.R.A.T

Le -S.R.A.T- à l'échelle locale - P.A.W- P.A.C- P.A.R. - pour les Wilayas, Communes, ainsi que pour les zones rurales, les objectifs de cette planification étaient destinés à diminuer les disparités régionales et interrégionales et atténuer les déséquilibres ; ils visaient le redéploiement des hommes et des activités du Nord vers les hauts plateaux et le Sud du pays ; ils prévoyaient l'émergence de villes petites et moyennes.

Conclusion du chapitre

Le logement est effectivement un facteur de stabilité sociale, et dans ce sens il a été prévu des millions de logements tous segments confondus du rurale, au sociale locatif en passant par aadl ;le lpp ,et le promotionnel aide.par les autorités qui n'ont de cesse d'affirmer leur volonté de solutionner définitivement le problème de logement vu l'importance névralgique que représente la sécurité de logement toute en décrochant des milliards de dinars pour la construction de millions de logements .

malheureusement le nombre de logement non achevés est énorme ceci est en rapport avec plusieurs facteurs tel que les limites des structures administratifs sans expériences dans la conduite des projets immobiliers ainsi que les difficultés de trouver une solution avant de lancer de nouveaux programmes .totale du bâtiment avec l'importation de toutes les technologies disponibles sur le marché mondiale, ce qui a fait du pays un véritable laboratoire ouvert à toutes les expériences et a conduit à porter des coups à la qualité des ouvrages, et à l'étirement et la non maîtrise des coûts et des délais de réalisation. Mais il ne sert à rien d'inscrire chaque année des dizaines de milliers de logements à réaliser alors que des centaines de milliers de logements sont inachevés ».

A decorative scroll graphic with a light gray background and a black border. The scroll is partially unrolled, with the top right corner and the bottom left corner folded over. The text is written on the unrolled portion of the scroll.

CHAPITRE III :

**Impacte de l'habitat sur
développement dans la wilaya
de tizi ouzou**

Introduction du chapitre

Dans le cadre de l'activité du Secteur du Logement, durant la période allant de 1999 à 2008, une évolution du parc total de logements est enregistrée, en fonction des livraisons des programmes initiés par l'Etat dans le cadre du 1er et 2ème plan quinquennal. En terme de logements tous segments confondus, la wilaya de tizi ouzou à bénéficié d'un programme de 49 778 unités durant cette période. Les indicateurs liés à l'évolution de la population, et au taux d'occupation du logement (TOL) sont déterminés sur la base des statistiques découlant du RGPH 1998 en attendant les résultats définitifs du RGPH 2008, comme base de calcul initial, soit un taux d'accroissant de la population de 1,53% et un parc logement total de 228.231 dont 165.281 occupés. A cet effet, il est comptabilisé une évolution du parc de logements de 1999 à 2008, de 229.733 à 277.556 logements, qui se traduisent par la diminution du nombre de logements précaires, consécutivement à l'inscription d'un programme de 3 600 logements pour la résorption progressive de l'habitat précaire.

La prévision de livraison de la totalité du programme de logements restant à réaliser, d'ici 2013, permettra de ramener le TOL à 5,5. La projection de développement pour la période 2009-2013, et la consistance des programmes de logements à envisager, s'est faite sur la base d'un objectif TOL à 5,50, ce qui va induire un besoin de 36.500 logements et La disparition de l'habitat précaire. L'inscription d'un programme d'une consistance de 36.500 logements répartis comme suit : - 20.000 Habitat Rural - 8.000 Logements Social Locatif - 8.500 logements sociaux participatifs. Il est attendu une contribution de l'initiative privée à hauteur de 2.000 logements. A cet effet, il sera enregistré en 2013 un parc de 316.094 logements, ce qui va induire la création de 57.750 emplois tous profils confondus, générant une incidence positive dans la résorption du chômage.

Section1 : Evolution du parc de logement dans la wilaya de tizi ouzou

Dans le cadre de la nouvelle politique de logement, la wilaya de Tizi-Ouzou est l'une des wilayas Algériennes qui ont bénéficié des programme de production de logement afin d'essayer à répondre aux besoins des demandeurs.

1. Les programmes de logement dans la wilaya de tizi ouzou

A la situation du secteur du logement dans la wilaya de Tizi Ouzou, durant ces deux derniers quinquennaux, il ressort clairement que c'est le programme de l'habitat rural qui a sauvé la face du secteur du logement qui, autrement serait considéré tout bonnement comme un secteur à la traîne.

Sur un total de 121 000 unités de logements, tous segments confondus, accordées à la wilaya de Tizi Ouzou dans le cadre des deux derniers plans quinquennaux (2005-2009 et 2010-2014) 54 624 unités ont été réceptionnées au total alors que 43 129 sont en cours de réalisation et 23 000 ne sont même pas lancées en raison du problème de disponibilité de terrain.

Selon les chiffres exposés par le directeur de la CNL dans la wilaya, seul le programme destiné à l'aide à l'habitat rural a pu atteindre une consommation de 68%. Un taux qui se traduit concrètement par la consommation de 24,4 milliards de dinars de la cagnotte globale de 34,8 milliards de dinars allouée à ce programme, qui a suscité un engouement particulier auprès des populations locales. Un engouement qui a conduit le Premier ministre à rajouter, lors de sa visite dans la wilaya, un quota de 5 000 aides à l'habitat rural dans la wilaya.

Le responsable de la CNL a indiqué que son organisme débloque près d'un milliard de dinars mensuellement pour financer les aides accordées aux citoyens dans le cadre de ce programme d'habitat rural.

Un programme qui a atteint depuis son lancement, en 2002, une consistance de 69 000 unités. S'agissant des autres types de logement, des retards énormes ont été relevés. La

plupart des 23 000 unités non encore lancées concernent les logements LPL, LSP et AADL. Ainsi, pour ce qui concerne les 5 909 logements non encore lancés, entrant dans le cadre du logement social locatif (LPL), le premier magistrat de la wilaya a longuement insisté sur "la nécessité de localiser un portefeuille foncier et créer une autre dynamique, afin que la totalité des programmes soit lancée". À ce sujet, le DLE avance que "3 043 sont en voie de lancement, dont 346 sont concernés par des transferts en urgence, auxquels s'ajoutent 2 500 logements concernés par l'indemnisation préalable à la prise de possession des assiettes".

Le représentant de l'AADL a, quant à lui, indiqué que la wilaya de Tizi Ouzou a bénéficié d'un programme de 6 000 logements, ajoutant que l'ancien programme est libéré en totalité.

Pour le logement social locatif (LPL), on fait état de 27 602 logements, dont 7 557 achevés,

14 136 en cours d'achèvement et 5 909 non encore lancés, faute d'assiettes. Concernant le segment LSP, il compte à ce jour, et ce, depuis 2009, 10 060 logements dont 4 113 achevés, 4 533 en cours de lancement et 1 414 non lancés. Les chiffres ont révélé que le logement promotionnel confié aux promoteurs privés est le plus pointé du doigt en raison des défaillances et du manque de sérieux observé chez de nombreux promoteurs privés, qui se sont rendus célèbres sur la place par leurs défaillances.¹

➤ **Tableau 6 : Programme de logement (lpa) de la wilaya de Tizi Ouzou**

programme	Consistances		achèves	En cours	En cours d'étude	En voie de lancement	Livraisons 2015	Lancements 2015
Logement	PQN 2010 - 2014	2609	199	1775	0	635	100	40
promotionnel aidé	Additif /fnpos	218	124	94	0	0	44	0

DIRECTION DU LOGEMENT DE TIZI OUZOU 31/12/2015

1..liberte Tizi Ouzou : le logement rural sauve le secteur de l'habitat14-09-2013

Chapitre III : l'impact de la politique de l'habitat sur le développement de la wilaya de Tizi ouzou

La wilaya de Tizi ouzou a bénéficié dans le cadre du plan quinquennal 2010-2014 de 2609 logements et un additif de fonds national de péréquation des œuvres sociales de 218 logements.

➤ **Tableau 7 : Programme de logement (lpp) de la wilaya de Tizi Ouzou**

programme	consistances		achèves	En cours	En cours d'étude	En voie de lancement	Livraisons 2015	Lancements 2015
Logement promotionnel	Lp privé	5608	1786	3822	0	0	455	1627
	LPP	2500	0	373	0	2127	0	373
	Cnep immobilier	542	0	360	0	182	0	0
	Total	8 650	1786	4555	0	2309	455	2000

DIRECTION DU LOGEMENT DE TIZI OUZOU 31/12/2015

Il s'agit de logement réalisé par des promoteurs immobiliers public et privés. La promotion immobilière a pour objet le développement du patrimoine immobilier national.

Pour la wilaya de tizi ouzou on a des 1786 logement achève par les promoteurs privé et 2500 logement achevés par des promoteurs publique tel que EPLF et 542 logement achevé par la cnep immobilier.

➤ **Tableau 8 : Programme de logement (habitat rural) de la wilaya de Tizi Ouzou**

Programme	consistances		achèves	En cours	En cours d'étude	En voie de lancement	Livraisons 2015	Lancements 2015
Habitat rural	Programme avant 2004	8740	8351	389	0	0	7	0
	PQN 25580	25580	24913	667	0	0	281	0
	Pec 31.12.2009	34320	33264	1056	0	0	288	0
	PQD2010-2014	27000	23770	3212	0	18	2448	29
	p.comple2013	5000	2391	2188	0	421	1878	1685
	p.comple 2014	8000	875	5101	0	2024	875	5744
	Total 2010/2014	40000	27036	10501	0	2463	5201	7458
	PQN2015-2019	5040	0	1177	3000	3863	0	1177
TOTAL HABITAT RURAL		79360	60300	12734	3000	9450	6326	8677
Intempérie février 2012		3000	1448	1428	0	124	837	42
Réhabilitation2014		3000	0	0	0	3000	0	0
TOTAL INTEMPERIE+ REHABILITATION		6000	1448	1428	0	3124	837	42
TOTAL GENERAL HABITAT RURAL+INTEMPERIE+REHABILITATION		85360	61748	14162	3000	9450	6326	8677

DIRECTION DU LOGEMENT DE TIZI OUZOU 31/12/2015

Ce segment est le mieux adapté pour la wilaya de Tizi-Ouzou, en raison de ses caractéristiques d'ordre géographiques (la majeure partie de ses communes se trouvent dans les zones montagneuses) et sociales (regroupement d'habitations familiales). Ces

dernières années, ce type de logement a connu un engouement remarquable. En effet, la wilaya a bénéficié de 25 580 aides dans le cadre du plan quinquennal 2005-2009, 40 000 aides dans le cadre du plan quinquennal 2010-2014.

La wilaya de Tizi Ouzou a bénéficié, pour la période s'étalant entre 2005-2009, de pas moins de 20 000 aides à l'habitat rural. Le montant de chaque aide, fixé par l'Etat, est de 50 millions de centimes.

Ce quota est le plus élevé à l'échelle nationale en raison du relief montagneux de la région, la concentration d'une grande partie de la population dans les zones rurales et aussi le non disponibilité de suffisamment de terrains domaniaux qui nous permettent la réalisation de logements sociaux, selon le directeur du logement et de l'équipement public de la wilaya (DLEP). Les 67 communes que compte la wilaya de Tizi Ouzou ont eu droit à des quotas allant de 230 à 380 aides, précise-t-il. « Elles sont réparties selon le nombre d'habitants par commune et l'importance du nombre de demandes déposées. Le système de quota a pour but d'assurer un équilibre régional et permettre à chaque citoyen d'avoir accès à un logement décent », explique le DLEP. Ce dernier se dit très optimiste quant à la réussite de cette opération, destinée exclusivement aux nécessiteux qui n'ont jamais bénéficié d'une quelconque aide de l'Etat.

➤ **Tableau 9 : Programme de logement (logement sociale locatif) de la wilaya de Tizi Ouzou**

Programme	consistances		ACHEVES	En cours	En cours d'étude	En voie de lancement	Livraisons 2015	Lancements 2015
Logement sociale locatif	Programme avant 2004	5202	4984	218	0	0	22	0
	PQN2005-2009	2500	1960	540	0	0	20	0
	RPHP	4400	1845	2432	33	90	186	160
	PEC31.12.2009	1210	8789	3190	0	90	228	160
	LPL 2010-2014	15500	3302	10496	320	1382	2206	834
	total	27602	12091	13686	353	1472	2 434	994

DIRECTION DU LOGEMENT DE TIZI OUZOU 31/12/2015

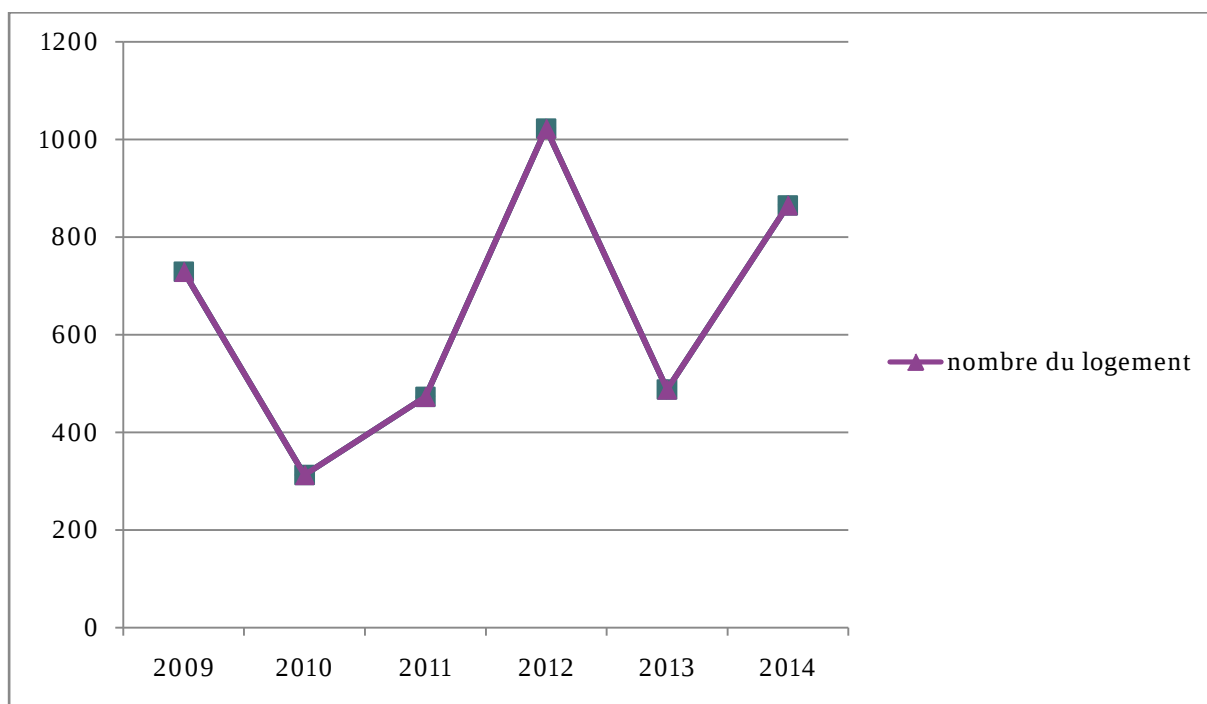
Ce programme est composé de 5202 logements avant 2004 et 1210 logements dans le cadre PEC, 2 500 logements dans le cadre du programme quinquennal 2005-2009, 4400 logements dans le cadre résorption progressive de l'habitat précaire (**RPHP**) et 15500 logements publics locatifs (LPL) dans le cadre du plan quinquennal 2010-2014.

➤ **Tableau 10 : Les attributions des logements sociaux au niveau de la wilaya de Tizi-Ouzou**

Année	2009	2010	2011	2012	2013	2014	total
Nombre de logement	729	313	473	1022	488	865	3890

Source : Direction du logement et équipements publics De Tizi-Ouzou

Graphe9 : les attributions de logements sociaux de l'année 2009 à 2014 dans la wilaya de tizi ouzou



Source : établi par nous même a partir des données de DLEP

On remarque que d'une année à l'autre la quantité de logements baisse puis augmente légèrement. Le pic a été enregistré en 2012 avec 1022 logements.

➤ **Tableau 11 : Programme de logement (aadl) de la wilaya de Tizi Ouzou**

Programme	Consistances		Achève	En cours	En cours d'étude	En voie de lancement	Livraisons 2015	Lancement 2015
LOGEMENT LOCATION VENTE	AADL2001-2002	1500	1500	0	0	0	0	0
	AADL 2010-2014	6000	0	2000	0	4000	0	2000
	Total	7500	1500	2000	0	4000	0	2000

DIRECTION DU LOGEMENT DE TIZI OUZOU 31/12/2015

Pour l'année 2015, un ensemble de programmes sont lancés : dossier logement AADL, mis sous les boisseaux depuis 2001 au bonheur des six mille souscripteurs, est enfin déterré à Tizi-Ouzou. En effet, une opération de construction de 2 000 logements de cette formule AADL est lancée. Le terrain d'assiette devant accueillir ces logements n'est autre que Oued-Falli. C'est « GUERBAG », une entreprise turque (étrangère), qui est chargée de la réalisation de ce projet devant profiter à 2 000 souscripteurs.

Les 4 000 autres logements concernés par cette même formule AADL seront également lancés au cours de cette même année.

Nous devons relever qu'il n'est aucunement exagéré que la reprise de ce dossier portant logement AADL est à considérer comme une bouffée d'oxygène pour les bénéficiaires qui sont, rappelons-le, en attente depuis 13 ans, plus exactement depuis l'année 2001.

➤ **Tableau 12 : Programme de logement (logement social participatif) de la wilaya de Tizi Ouzou**

Programme	consistances		Achève	En cours	Encours d'étude	En voie de lancement	Livraisons 2015	Lancements 2015
Logement social participatif	PEC 1 169	1169	4 984	18	0	0	0	0
	PEC 2 145	2 145	1 960	857	0	0	34	0
	EVOLUTIF	4 772	1845	418	0	0	0	0
	PQN2005 -2009	3 500	8 789	730	0	0	196	0
	P complémentaire	637	3302	316	0	156	0	96
	Total	12 223	9 728	2339	0	156	230	96

DIRECTION DU LOGEMENT DE TIZI OUZOU 31/12/2015

Concernant le segment LSP, est composé de 1169 dans le cadre de premier pec et de 2145 dans le cadre du deuxième pec, et 3500 logements dans le cadre du plan quinquennal 2005-2009.

2. Définition du développement territorial

Le développement territorial est un processus volontariste cherchant à accroître la compétitivité des territoires en impliquant les acteurs dans le cadre d'actions concertées, généralement transversales et souvent à forte dimension spatiale.

Plus qu'un système productif territorialisé, un territoire en développement est une stratégie collective qui anticipe les problèmes et secrète les solutions correspondantes.

3. Les potentiels de la wilaya Tizi ouzou en matière de développement

Le développement de la Wilaya a bénéficié d'atouts et potentialités considérables tels que :

➤ **Sa position géographique :**

Située à mi chemin entre la capitale (Alger) et Béjaia, la Wilaya de Tizi-Ouzou dispose d'un large espace d'intégration économique au niveau régional, notamment, en matière d'intrants et de débouchés vers les deux pôles.

➤ **Les Infrastructures de Base :**

Sur ce plan, la Wilaya de Tizi-Ouzou est structurée de manière stratégique par trois (03) pénétrantes : La RN30 au Sud, la RN12 au Centre , et la RN24 au Nord. Le réseau routier de la Wilaya toutes catégories confondues, totalise 4.297 Kms dont 573 Kms de routes nationales, 652 Kms de chemins de Wilaya et 3.071 Kms de routes communales. Ce réseau couvre l'ensemble des villes et villages de la Wilaya. A cela s'ajoute une voie ferrée reliant Alger à Tizi-Ouzou et dont l'extension vers la zone industrielle de Oued-Aissi (14 Kms) est en cours de réalisation et a moyen terme sera prolongée vers Azazga. A ces infrastructures importantes, il y a lieu de noter la

couverture du territoire par les réseaux principaux de téléphonie, d'électricité et d'A.E.P, celui du Gaz naturel, en cours d'extension, permettra une couverture de 80 % de la Wilaya à l'horizon 2017.

➤ **Les données Géographiques :**

La wilaya de Tizi-Ouzou se subdivise en trois (03) zones géographiques dont l'importance économique n'est pas négligeable. - La zone du littoral, La zone des vallées et la zone du Djurdjura. L'offre foncière destinée à l'investissement et au développement de la PME/PMI : Cet axe offre à la wilaya de Tizi-Ouzou l'opportunité de générer la richesse, localement, et de créer les postes de travail à même d'absorber et réduire le chômage au niveau de la wilaya. En effet, 23 zones d'activités, 01 zone des parcs, une zone industrielle, sise à Oued-Aissi, et 08 zones d'expansion touristique, constituent l'atout foncier économique de la wilaya, avec possibilités de créer 04 autres zones.

➤ **Le patrimoine forestier :**

L'autre élément du développement de la wilaya est constitué du patrimoine forestier considérable qui offre à l'investissement, des opportunités d'exploitations et de transformations.

➤ **Les ressources minières :**

La wilaya de Tizi-Ouzou recèle des ressources minières importantes représentées par un ensemble d'indices et gîtes de substances minérales non métalliques, à savoir

- Des calcaires et dolomies localisés au Sud
- Des marbres et calcaires marbrés au centre
- Des argiles au centre et à l'Ouest

➤ **Une université active :**

Aux atouts de la wilaya sus cités, s'ajoute la disponibilité d'un pôle universitaire important.

➤ **Les ressources humaines :**

Une ressource humaine organisée sous forme d'associations et de comités de villages et de quartiers constituant une force de propositions et d'exigences qu'il faut accompagner. En dépit de ses atouts, la mise en raison des handicaps objectifs auxquels la wilaya se trouve confrontée.

4. Définition du recensement général de la population et de l'habitat

Le recensement général de la population et de l'habitat (RGPH) est l'ensemble des opérations qui consistent à recueillir, à regrouper, à évaluer, à analyser et à publier des données démographiques, économiques et sociales se rapportant, à un moment donné à tous les habitants, à tous les locaux à usage d'habitation et ainsi qu'à leurs occupants d'un pays ou d'une partie bien déterminée d'un pays. Il s'organise tous les dix ans et constitue également une source exceptionnelle de données de référence pour l'élaboration des politiques, de planification et d'administration, mais aussi pour des besoins politiques.

Tableau12 : Secteur habitat par communes dans la wilaya de tizi ouzou pour les années 1998-2008

COMMUNES	RGPH1998	communes	RGPH2008
TIZI OUZOU	22299	TIZI OUZOU	32607
DRAA-EL -MIZAN	7073	AZAZGA	8714
BOUZGUAN	6938	DRAA EL MIZAN	7959
LARBA NAIT IRATHEN	6754	DRAA BEN KHEDDA	7817
AZAZGA	6047	LABRAA-NATH-IRATHEN	7724
MEKLA	5658	BOUZGUAN	7006
BOGHNI	5620	BOGHNI	6546
MAATKAS	5534	MEKLA	6261
TIZI GHENIF	4749	MAATKAS	5929
AIN-EL-HAMMAM	4675	AIN-AL-HAMMAM	5766
DRAA BEN KHEDDA	4599	TIZI-GHENNIF	5755
BENI DOUALA	4508	AZEFFOUN	5627
AIT YAHIA	4260	TIGZIRT	4936
FREHA	4234	TADMAIT	4809
MAKOUDA	4196	TIMIZART	4787
OUADHIA	4160	AIT-AISSA-MIMOUN	4468
TADMAIT	4075	MAKOUDA	4382

Chapitre III : l'impact de la politique de l'habitat sur le développement de la wilaya de Tizi ouzou

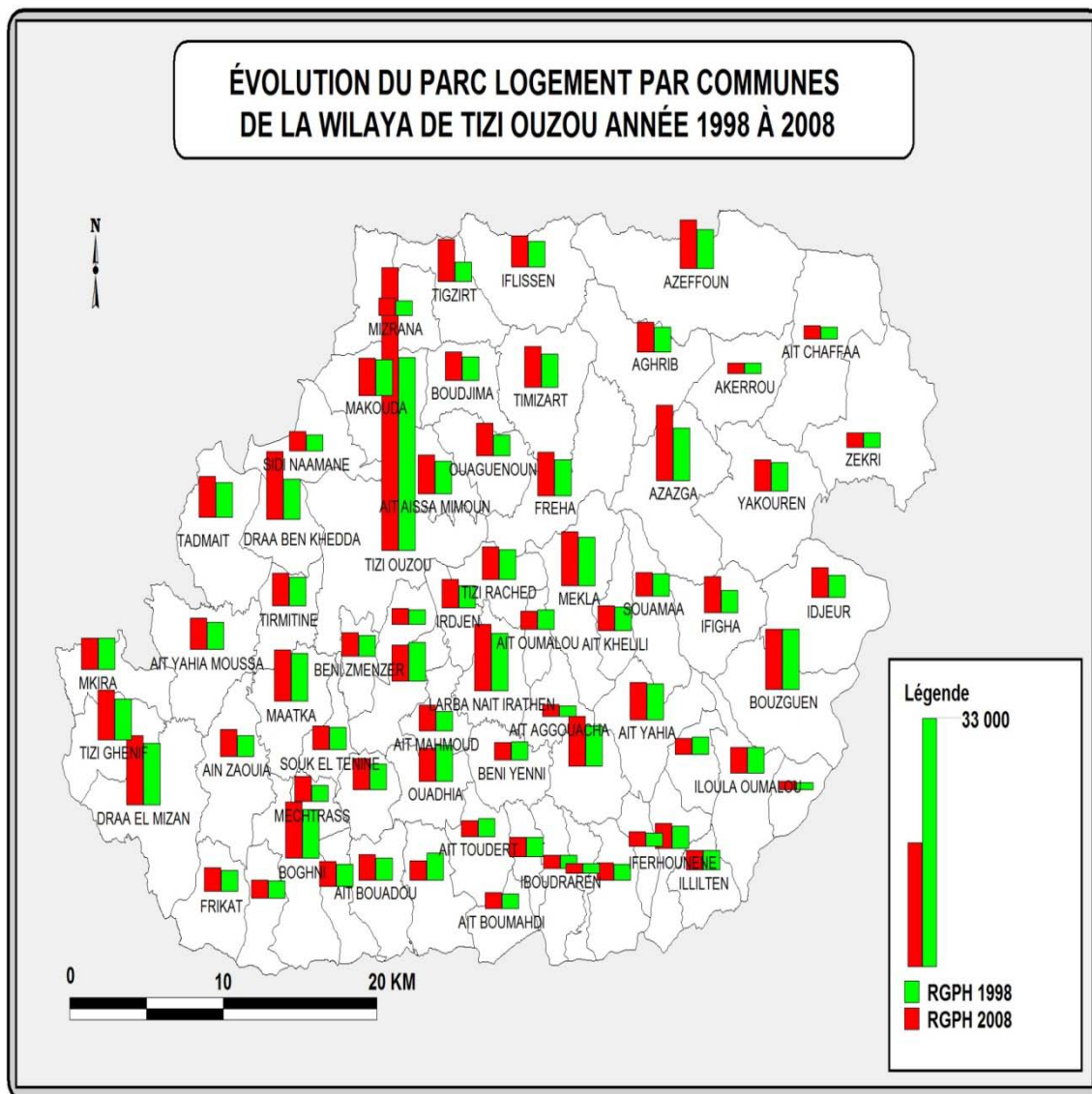
TIMIZART	3931	AIT-YAHIA	4333
AIT- AISSA MIMOUN	3765	BENI-DOUALA	4252
MKIRA	3598	IFIGHA	4204
TIZI RACHED	3429	OUADHIA	3874
TIRMITINE	3297	TIZI-RACHED	3744
YAKOUREN	3276	TIRMITINE	3742
AIT YAHIAMOUSSA	3265	OUAGUENOUN	3713
AGOUNI-GUEGHRANE	3172	TIZI-N'TLETA	3681
IFLISSEN	3102	IFLISSEN	3666
ILOULA OUMALOU	3020	AIT-YAHIA-MOUSSA	3608
TIZI -N-TLETA	3009	M'KIRA	3573
AGHRIBS	2902	YAKOUREN	3572
BOUDJIMA	2824	AGHRIBS	3526
AIT -KHELLILI	2775	IDJOUR	3421
IRDJEN	2644	IRDJEN	3307
AIT -BOUADOU	2639	BOUDJIMA	3271
IFERHOUNENE	2632	AIT MAHMOUD	3068
ASSI -YOUCEF	2629	AIT-BOUADOU	3025
SOUAMAA	2624	ILOULA OUMALOU	3010
IFIGHA	2606	AIT-KHELLILI	2940
SOUK EL TENINE	2570	IFERHOUNENE	2905
IDJEUR	2551	ASSI-YOUCEF	2864
OUAGUENOUN	2493	MECHTRAS	2857
AIN-ZAOUIA	2493	BENI-ZMENZER	2798
BENI-ZMENZER	2473	FRIKAT	2796
FRIKAT	2447	SOUAMAA	2756
OUACIF	2389	SOUK-EK-TENINE	2694
ILLILTEN	2372	AGOUNI-GUEGHRANE	2375
TIGZIRT	2369	ILLILTEN	2362
AIT MAHMOUD	2350	OUACIF	2328
AIT OUMALOU	2279	SIDI-NAMANE	2327
AIT TOUDERT	2221	AIT-OUMALOU	2248
BENI YENNI	2137	BOUNOUH	2160
IMSOUHAL	2107	AKBIL	2070
MECHTRAS	1994	BENI-YENNI	2023
BOUNOUH	1987	MIZRANA	1993
AKBIL	1867	IMSSOUHAL	1930
SIDI-NAMANE	1830	AIT-BOUMAHDI	1918
ZEKRI	1801	AIT-TOUDERT	1915
MIZRANA	1777	BENI AISSI	1849
AIT -BOUMAHDI	1703	ZEKRI	1708
BENI-AISSI	1690	ABI-YOUCEF	1701

Chapitre III : l'impact de la politique de l'habitat sur le développement de la wilaya de Tizi ouzou

IBOUDRAREN	1666	AIT-CHAFFAA	1632
ABI YUCEF	1571	IBOUDRAREN	1619
AIT-AGGOUACHA	1294	AIT-AGGOUCHA	1464
AKERROU	1277	AKERROU	1326
YATAFEN	1228	YATAFEN	1096
BENI-ZEKKI	923	BENI-ZEKKI	988

Source : direction du logement

La carte 1 : Evolution du parc de logement par communes de la wilaya de tizi ouzou année 1998 à 2008.



Le nombre d'habitat par commune (rgph) est beaucoup plus élevé dans la commune de Tizi Ouzou malgré qu'il n'ait pas vraiment changé entre 1998 et 2008, mais toute fois celui-ci s'est sensiblement varié dans certaines communes à l'instar de Tizi Ouzou, Draa Ben Khedda, Tigzirt, Et Azazga.

Parmi les communes qui ont accusé un net recule dans leur rang on remarque Beni Douala qui rétrograde de la 12^{ème} place en 1998 à la 19^{ème} place en 2008 suivi par la commune de Ait Yahia qui a rétrogradé de la 13^{ème} place en 1998 à la 18^{ème} place en 2008 soit une perte de 7 places pour la première et 5 places pour la seconde. On peut citer aussi Draa Ben Khedda Et Azazga qui ont gagné respectivement 7 et 3 points.

Section 2 : Le rôle de l'habitat dans la vie sociale

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, Par ses effets économiques en amont et sa capacité de mobilisation du travail.

1. L'habitat et la santé :

Le terme habitat désigne l'abri qui sert à protéger l'homme et le milieu dans lequel il est implanté. Tout ce qui entoure le logement contribue à la santé de la famille et de l'individu. L'hygiène de l'habitat a pour but de maintenir et de promouvoir le bien-être physique, mental et social des habitants (**Munyanga M, 2003**).

«Un habitat favorable à la santé » est un habitat qui assure les circonstances nécessaires et suffisantes à la santé, à la sécurité, à l'hygiène, au confort et à l'intimité. Un habitat favorable à la santé n'est cependant pas qu'une simple construction : il est plus que le lieu résidentiel d'un ménage, qui accumulerait tous les critères et toutes les normes constructives, toutes les connaissances mobilisées au fil de siècles de construction de logements et d'aménagement de leurs environnements proches. La déclaration d'Habitat, Istanbul (1996) définit les caractéristiques d'un logement convenable, qui sont quasiment conformes à ce que devrait être un habitat favorable à la santé.

2. L'habitat et la vie sociale :

➤ **Le Conseil National Economique et Social :**

C.N.E.S -, attire l'attention des autorités en insistant sur le fait que « le logement est sans conteste, le besoin le plus sensible, satisfaire une telle demande peut s'avérer un puissant stimulant pour la stabilité des populations ».

➤ **Rachid Hamidou :**

Considère que : « le logement constitue le point de départ de toute vie sociale ».

L'emploi assure la survie ; le logement procure la sécurité, la dignité et l'intégration au reste de la société.

➤ **Maryse Bresson :**

Ajoute que « avant même un salaire, la réinsertion passe par un logement décent et la perte de celui-ci signifie une marginalisation inexorable ».

➤ **J. E. Havel :**

Considère l'habitat comme « l'aire que fréquente un individu, qu'il y Circule, y travaille, s'y divertisse, y mange, s'y repose ou y dorme »

➤ **Pour J.ion**

L'habitat « contient en lui même toute l'articulation entre le domaine construite l'espace environnant proche ou lointain, géographique ou social ».

L'habitat perme de fixer les populations sociale et à augmenter l'attractivité des territoires, à gérer de façon durable des ressources naturelles et de préserver le patrimoine foncier, à faire du développement intégré, la lutte contre le chômage et une priorité par la création d'emplois durables.

1. J.ion :op. Cité Rapport du C.N.E.S. :23session

2. M. Bresson : les S.D.F./-le nouveau contrat sociale -1997-Paris –Ed. L'harmattan-177 pages.

3. R.Hamidou : le logement –un déficit-Alger-Co-édition-409 pages-1989.

4. J.E.Havel :op. Cité p10.

5. J.ion :op. Citép10

La politique d'aménagement du territoire contribuera à l'amélioration des conditions et du cadre de vie de la population partout où elle se trouve, à une meilleure occupation de l'espace, et à freiner ainsi l'exode rural.

La lutte contre la pauvreté par l'accès au logement fait partie de l'une des préoccupations majeures des pouvoirs publics en Algérie, notamment durant les deux dernières décennies.

3. l'habitat et l'économie

Tout semble en effet concourir à minimiser le rôle joué par l'habitat : sa production peu induit centre des fléaux les plus marquants des économies du Tiers Monde : explosion démographique, urbanisation galopante, spéculations foncières et immobilières effrénées, la crise de l'habitat est très souvent considérée par les gouvernements locaux, comme un mal incurable une fatalité du sous-développement. Alors que, et précisément pour ces mêmes raisons, sa solution devrait être l'un des premiers objectifs inscrits dans les politiques de développement de ces pays.

Allant plus loin, et de façon plus normative, Bouamrane considère le secteur de l'habitat - qui intègre, selon lui, les activités de production de matériaux de construction - comme le « moteur » de la croissance économique et le noyau dynamique du développement social.

Situé au carrefour des sections I (de production des biens de production) et II (de production des biens de consommation) de l'économie, source de création d'emplois, facteur de paix sociale, d'un côté l'habitat considéré comme un secteur social d'importance secondaire et un poids pour l'économie, de l'autre, au contraire, comme « le fer de lance » du développement socio-économique.

L'habitat n'est pas pour autant un secteur qui ne fait que consommer des richesses nationales mais un des éléments de la reproduction de la force de travail . Il suffit pour s'en convaincre de songer, un seul instant, à l'incroyable essor des cimenteries, des aciéries et autres industries chimiques (isolation thermique et acoustique, peinture, vernis,...) métalliques (treillis métalliques, barres et fer à béton, profilés,...) qui se sont

développés de par le monde sous l'impulsion de l'industrialisation et de l'urbanisation croissantes.

D. BENAMRANE précise qu'en 1985, le secteur de l'habitat en Algérie est constitué de plus de 5 000 entreprises privées disposant d'un effectif total de 166 000 travailleurs et d'un effectif moyen de 33 travailleurs, et de quelques 750 entreprises publiques disposant d'un effectif de quelques 200 000 travailleurs... il se caractérise par des entreprises aussi hétérogènes par rapport à leur taille (de quelques travailleurs à plusieurs milliers) que dissemblables par rapport à leur spécialisation ou leur polyvalence, qu'inefficaces par rapport à leur concentration géographique.

On a effectué notre enquête au pré des bénéficiaires des 3 formules au niveau de :

-La commune de Draa ben Khedda pour les bénéficiaires de logements sociaux et AADL.

-la commune de Maâtkas pour les bénéficiaires de l'aide de l'habitat rural.

Présentation générale de la commune de Maâtkas :

Maâtkas est une commune algérienne de la wilaya de Tizi Ouzou, dans la région de la Kabylie, située à 20 km au sud-ouest de Tizi Ouzou.

La ville compte 32 121 habitants depuis le dernier recensement de la population. La densité de population est de 709,2 habitants par km² sur la ville.

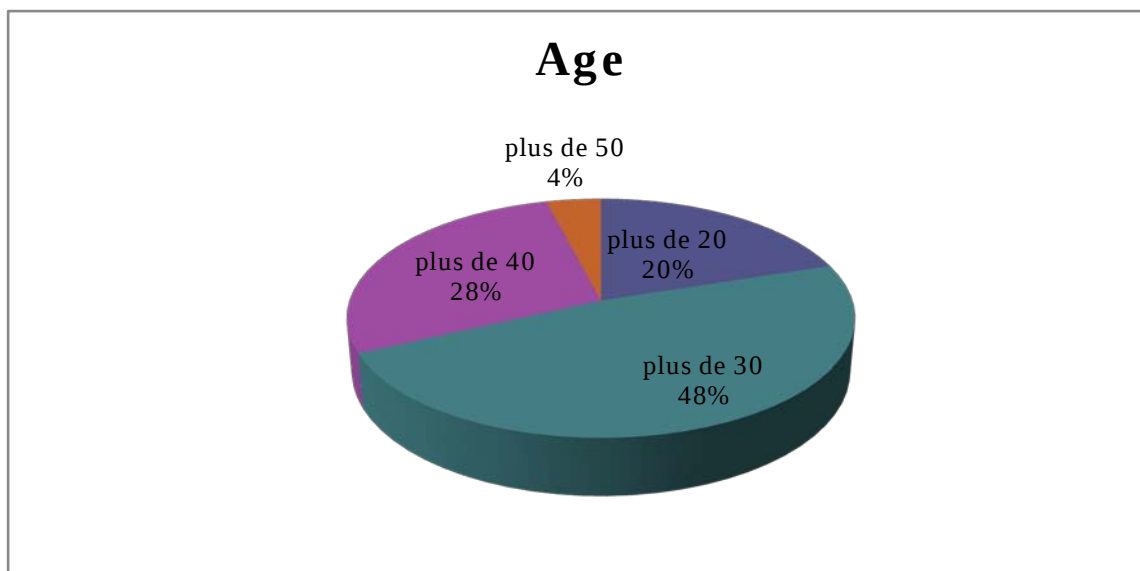
Entourée par Souk El Thenine, Tirmitine et Boghni, Maâtkas est située à 7 km au sud-ouest de Beni Douala la plus grande ville aux alentours.

Nous avons adressé un questionnaire aux bénéficiaires de l'habitat rural on a effectué 25 questions principalement dans la commune de Maâtkas.

➤ **Pour le sexe :**

On remarque que tous les bénéficiaires de l'habitat rural sont de sexe masculin.

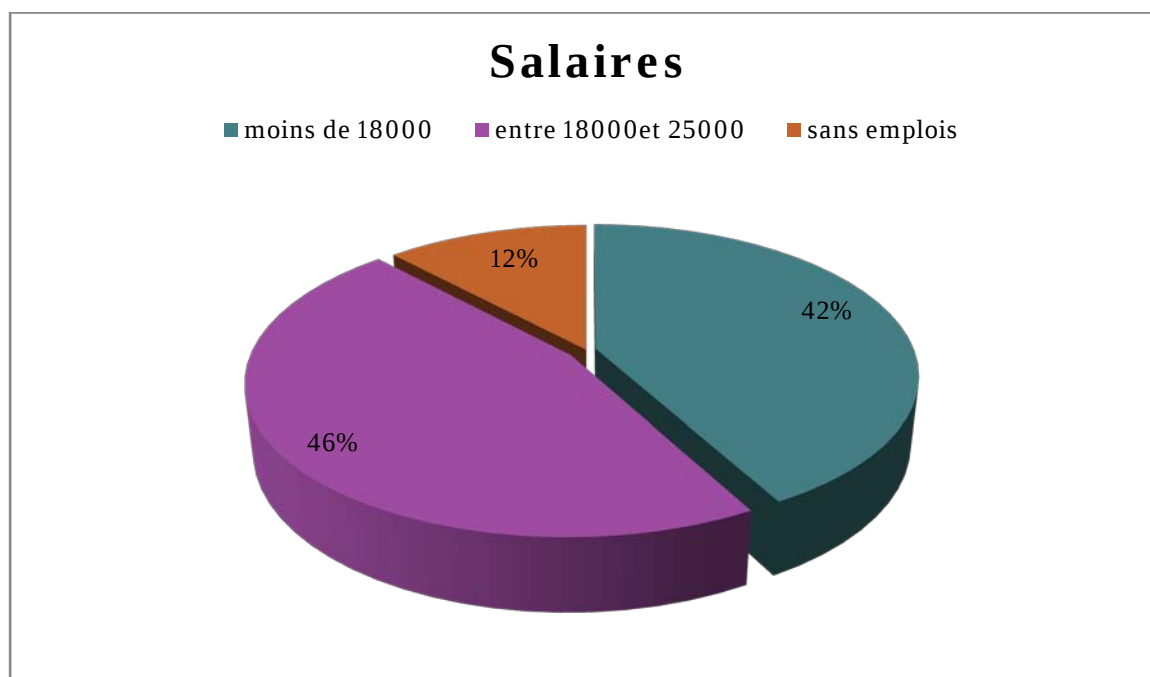
➤ **Pour l'âge :**



Source : établi par nous même à travers le questionnaire.

On remarque que la tranche d'âge la plus bénéficiaire de ce type d'habitat se situe entre 30 ans et 35ans vient après celle de 40 ans.

➤ **Salaire :**

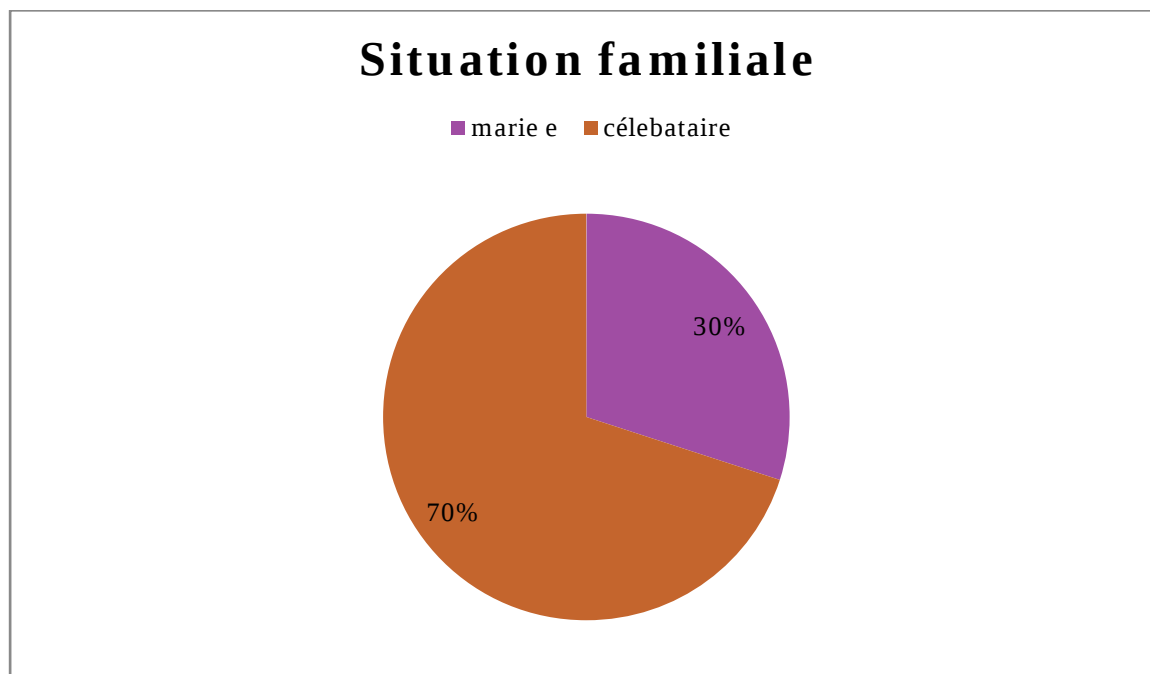


Source : établi par nous même à travers le questionnaire

Le premier constat après cette enquête est que la majorité des bénéficiaires ont un salaire qui varie entre 18000 DA et 25000 DA puis les autres ont un salaire moins de 18000 DA.

Le deuxième constat c'est que pour environ 95 % des bénéficiaires l'aide à l'habitat rurale reçue n'était pas suffisante de ce fait ils étaient dans l'obligation d'emprunter des sommes d'argent auprès de leur famille ou amis allant de 200 000 DA à 300 000 DA pour achever leurs constructions.

➤ **La situation familiale**



Source : établi par nous même à travers le questionnaire

On remarque que la majorité des bénéficiaires sont des célibataires.

Présentation générale de la commune de Draa ben khedda

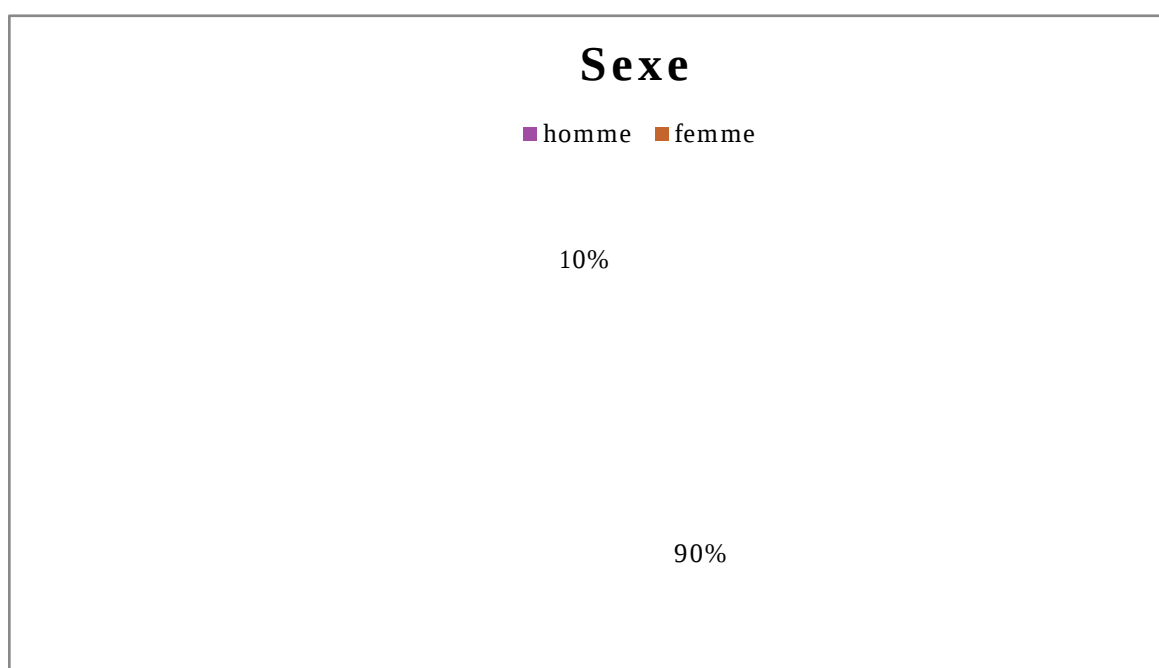
Draâ Ben Khedda est une commune de la wilaya de Tizi Ouzou, en Kabylie, située à 11 km à l'ouest de Tizi Ouzou et à environ 90 km à l'est d'Alger avec une Population de 31382. Habitants et une Superficies de 33.41km².

1. logement sociale et A.A.D.L

Nous avons adressé un questionnaire qui adresse aux bénéficiaires de logement sociale on a interrogé une cinquantaine de personnes principalement dans la commune de draa ben khedda.

- **Pour le sexe** : on remarque que tous les bénéficiaires de logement social sont de sexe masculin.

Par contre pour A.A.D.L il ya un pourcentage pour les femmes mais la majorité sont des hommes.



➤ **Fonction et salaire**

On trouve plus de cadres moyenne, plus d'ouvriers, plus d'employés dans la forme sociale, par contre, il ya plus de patrons et de cadres supérieurs dans la forme AADL.

D'après les réponses obtenues auprès de l'échantillon (bénéficiaires) pour les questions 4 et 5 on constate que le taux de chômage chez les bénéficiaires a baissé et que certains

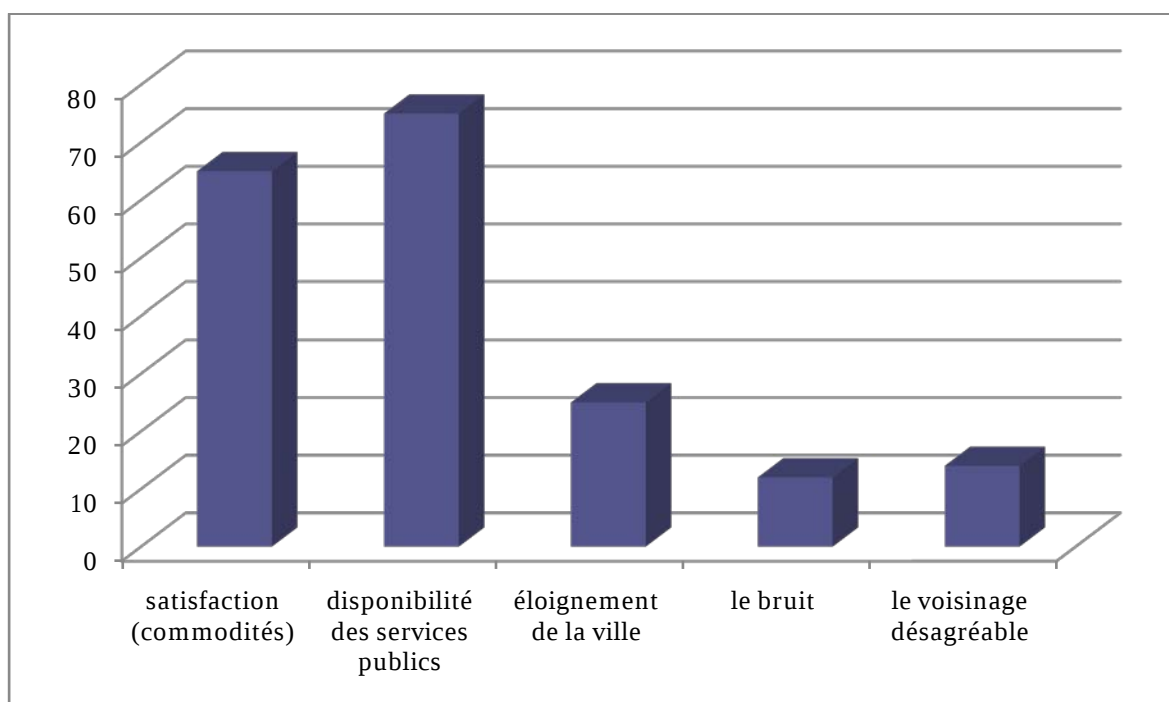
d'entre eux ont trouvé un emploi au sein même de leur quartier (gardien, parking, concierge...etc.

Après les réponses obtenues auprès des bénéficiaires pour la question 16 on a trouvé qu'il y a une amélioration dans le cadre de vie par la disponibilité de nouveaux services publics tels que (des écoles, des magasins)

Tableau13 : le confort, l'adaptation et l'habitat

Paramètres de confort	Pourcentage (%)
satisfaction (commodités)	65
disponibilité des services publics	75
éloignement de la ville	25
le bruit	12
le voisinage désagréable	14

➤ **Les indicateurs du confort**



Source : établie par nous même à travers le questionnaire

Les bénéficiaires sont pour une forte majorité (90%) satisfaits de leurs logements qui représente dans la plus part des cas une amélioration par rapport aux logements précédents. pour le reste des bénéficiaires (10%) les inconvénients les plus souvent mentionnés sont

-l'éloignement du centre ville (25%).

-le bruit (12%).

- le voisinage désagréable (14%).

Tableau 14 : le rapport entre le taux d'avancement et le nombre des bénéficiaires

Le taux d'avancement de la construction (%)	Le nombre de bénéficiaires (%)
68	48
57	20
42	12
48	20

Après les données du tableau ci –dessus on constate que pour 100% des bénéficiaires, l'aide a l'habitat rural n'était pas suffisante pour achever leur construction, environ 75% était dans l'obligation d'emprunter des sommes d'argent auprès de leur famille ou amis allant de 200 000 DA à 300 00 DA.

Conclusion du chapitre

On pourra noter que la wilaya de Tizi-Ouzou ne souffre pas d'un manque de logement, d'après les statistiques qu'on a obtenues en termes de lancement de logement à la wilaya, les chiffres semblent importants mais la crise existe et les citoyens souffrent toujours du problème de logement et ceci est dû bien sûr aux retards accusés par les promoteurs qui ont failli à leurs engagements ainsi que d'autres facteurs dont on peut énumérer quelques uns :

- Le changement de la culture de la population, actuellement chaque famille devra se loger seule donc pas plus d'une famille dans un seul logement.

-La majorité de la population de la wilaya de Tizi-Ouzou fuie vers les grandes villes notamment au chef lieu de la wilaya, ce qui crée une forte demande de logement au niveau des centres urbains de ce fait une augmentation du foncier et même les prix de la location.

-On peut noter aussi que cette territorialisation de la politique de logement à la wilaya de Tizi-Ouzou n'est pas accompagnée ou complétée par d'autres politiques donc il n'y a pas une approche globale, si on prend par exemple le cas de l'habitat rural, l'Etat encourage par ses aides aux citoyens la construction d'habitat dans les zones rurales mais il ne met pas en place d'autres politiques comme la politique d'emploi et la politique de transport qui vont encourager cette population à s'installer dans ces zones rurales. C'est ce qui décourage la territorialisation de la politique de logement dans les zones rurales de la wilaya.

A decorative scroll graphic with a light gray background and a black border. The scroll is unrolled in the center, with the text "CONCLUSION GENERALE" written on it. The left end of the scroll is rolled up, and the right end is also rolled up, with a small gray circle indicating the roll.

CONCLUSION GENERALE

La crise de l'habitat est un phénomène complexe .elle l'est tout d'abord dans ses manifestations : faiblesse du parc immobilier existant, insuffisance de l'offre de logements, pénurie de matériauxPendant ce temps la demande ne cesse de croître.¹

D'après l'étude effectuée sur la politique de l'habitat en Algérie, on constate que la rétrospective des différentes politiques engagées par l'Etat pour résoudre la crise de l'habitat en vue de définir ses causes structurelles, nous permet de dire à travers sa dimension historique, qu'elle est un sous produit colonial reçu en héritage exacerbée par la discrimination appliquée par les colons quant à la construction de cités européennes modernes et bien équipées, destinées aux Européens,. Après l'Indépendance, le logement a été longtemps négligé et classé dans le rang des dernières priorités. Même s'il lui était reconnu le statut de l'urgence, les moyens et les contraintes du développement n'ont pas permis à l'offre de se situer au même niveau que la demande.²

Actuellement l'Algérie a fait des efforts considérables en matière de développement social. A cet effet, La lutte contre la pauvreté par l'accès au logement fait partie de l'une des préoccupations majeures des pouvoirs publics, notamment durant les deux dernières décennies.

Malgré les efforts importants, le pays reste toujours dans une situation de crise. On peut dire que celle-ci ne se résume pas seulement à la question d'un nombre insuffisant d'unités disponibles, mais aux contraintes spécifiques à chaque période de la politique nationale de l'habitat (foncier, financement, moyens de réalisation) responsables de multiples échecs dont on peut citer :

- l'absence d'une stratégie claire et prévoyante
- inexistence de données fiables sur les besoins et l'état des réalisations
- le trop plein de textes réglementaires qui ne trouvent pas leur application sur le terrain

¹ . Jean Eugène Haval «habitat et logement », qui sais je ? France 1974page7

- la centralisation de la politique de l'habitat
- lenteur des procédures administratives.
- le monopole de l'Etat sur le financement du logement
- le monopole de l'Etat sur la maîtrise d'œuvre par le biais des bureaux d'études publics allant jusqu'à l'instauration des plans types et des catalogues
- le monopole de l'état sur la maîtrise d'ouvrage (réalisation par des entreprises publiques et suivi et contrôle par les services déconcentrés du ministère de l'habitat.
- rareté des opérations de réalisation des logements initiées par le secteur privé
- le passage d'une politique à une autre sans procéder à des bilans exhaustifs et neutres.
- abstraction totale sur la manière de prise en charge de la notion de qualité architecturale des logements produits par les différentes politiques engagées.
- l'accroissement rapide et non maîtrisé de la population, l'exode rural et tendance à l'urbanisation anarchique des villes.

Pour ce qui est de la wilaya de Tizi ouzou Il n'est pas évident de mesurer avec exactitude l'impact de ces nouveaux programmes consacrés à la réalisation des logements sur la réduction de la pauvreté et le bien-être de la population. En effet, les efforts déployés par les pouvoirs publics pour relancer le logement, restent insuffisants car les délais de réalisation des projets posent toujours problème et les populations concernées par ces programmes manifestent leur mécontentement en organisant des sit-in devant les organismes chargés de l'opération d'attribution de logement.

L'effort important de l'État Algérien en matière de logement, particulièrement dans la construction de logements sociaux gratuits n'est pas suffisant. Toutefois des efforts importants restent à faire pour différencier les politiques selon les besoins existants dans le pays et ceci en intégrant les différentes composantes du droit au logement convenable. Une démocratisation de la politique de logement, basée sur la transparence et la participation directe des citoyens et des organisations de la société civile dans la définition et l'application de ces politiques, serait un pas très important pour passer de la production de logement à la réalisation concrète du droit au logement.

Pour cela il est recommande :

- de prendre des mesures effectives pour faire mieux connaître le droit au logement convenable , et veiller à ce que la formation judiciaire tienne pleinement compte de la justiciabilité de ce droit.
- l'adoption de mesures visant à renforcer les moyens de recours effectifs à la disposition des victimes de violations du droit au logement.
- L'établissement de programmes de sensibilisation pour que la population connaisse les programmes d'aide au logement effectivement disponibles et puisse facilement faire une demande d'aide.
- De procéder à une évaluation et analyse des besoins existant en matière de logement et à diversifier ses politiques de logement en fonction de ces besoins.
- Afin de garantir des processus transparents d'attribution des LPL, le Gouvernement doit créer un fichier unifié national des demandes de logement déposées indiquant les points attribués à chaque demande et la position de chaque demandeur dans la liste. La classification de toutes les demandes devrait être publiée et rendue accessible, par exemple sur la page web de la commune, de la daïra ou la wilaya.
- Établir des politiques d'habitat qui visent à l'intégration de l'espace urbain et une politique de production de l'habitat qui inclut notamment les équipements, les espaces publics, les transports et pas seulement les logements .
- Renforcer les politiques de réhabilitation de logement récemment lancées et établir des mécanismes pour assurer l'entretien des logements, en particulier des logements publics locatifs



Les annexes

Annexe 1 : Aide accordée par la C.N.L

Catégories	Revenus (DA)	Montant de l'Aide
I	Revenu Inférieur ou égal à 30.000 DA	500.000 DA
II	Revenu Supérieur à 30.000 DA Inférieur à 48.000 DA	450.000 DA
III	Supérieur à 48.000 DA Inférieur à 60.000 DA	400.000 DA

Annexe2 : demande d'acquisition d'un

Ville....., Le / / 2011

Votre Nom et prénom

Votre adresse

Votre N° de téléphone

Monsieur le Président de l'APC de

Ou Monsieur le Chef de daïra de.....

Adresse

Objet : demande d'acquisition d'un logement promotionnel aide/ LPA.

P . J : un dossier

Monsieur,

J'ai l'honneur de venir par la présente vous demander de bien vouloir accepter ma demande d'acquisition d'un logement social participatif / LPA.

Je porte à votre connaissance que je rempli toutes les conditions réglementaires pour postuler à ce type de logement.

Annexe3 : demande d'un logement public locatif

طلب سكن إيجاري عمومي

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)

Wilaya : ولاية :

Daira : دائرة :

N° : رقم :

Date de réception : تاريخ الاستلام :

1/ Identification du demandeur de logement

1/ تعيين طالب السكن

Nom : M. (Mme) السيد (ة) : الاسم

Prénom : اللقب :

Date et lieu de naissance : تاريخ ومكان الازدياد :

Fils (le) de : et de و..... ابن (ة) :

Adresse : العنوان :

Date de résidence dans la commune : تاريخ الإقامة في البلدية :

Profession : المهنة :

2/ Identification du conjoint

2/ تعيين الزوج (ة)

Nom : اللقب :

Prénom : الاسم :

Date et lieu de naissance..... تاريخ ومكان الازدياد :

Fils (le) de : et de و..... ابن (ة) :

Profession : المهنة :

Signature légalisé

عليه مصادق توقيع

Annexe4 : Recours pour un Refus AADL

Modèle de Recours pour un Refus AADL

Ville....., le

Votre Nom et prénom :

Code AADL :

Votre adresse :

Votre n° de téléphone :

Email :

Monsieur le Secrétaire Général du Ministère de
l'habitat, de l'urbanisme et de la ville, Président
de la commission de recours AADL.

135 Rue Didouche Mourad, Alger, 16000

Objet : Recours suite au refus de ma demande de logement location vente,
programme AADL 2.

Pièces jointes : (spécifier les pièces à joindre)

Monsieur le Président de la commission de recours,

J'ai effectué en date du (précisez la date) une demande de logement type
location vente dans le cadre du programme AADL 2 et ce via le site internet de
l'AADL. Toutefois j'ai été surpris de l'avis défavorable qui m'a été notifié via le
site de l'AADL au motif que (citer le motif).

ANNEXE 5 : Enquête sur l'apport de l'habitat en Algérie sur le développement territoriale dans la wilaya de Tizi ousou Octobre novembre 2016

L'enquête s'inscrit dans le cadre de réalisation d'un mémoire de recherche pour l'obtention d'un diplôme de master en sciences économiques spécialité

Management territoriale et ingénierie de projet II il se base sur l'apport de la politique de l'habitat au développement territorial.

1 .Sexe

1 .Homme ☐

2. Femme ☐

2. Quel est votre âge ?

1. entre 20 ans et 30ans ☐

2. entre 30ans et 40ans ☐

3. entre 40 ans et 50ans ☐

4. Plus de 50ans ☐

3. Qu'elle est votre situation familiale

1. Marié(e) ☐

2. Célibataire ☐

3. Divorcé(e) ☐

4. Veuf(v) ☐

4. Quelle est votre fonction ?

1. Salarie ☐

2. sans emploi ☐

5. Quelle est la fonction de votre conjoint ?

1. salarié ☐

2. sans emploi ☐

6. Quel est le montant de vos salaires ?

1. Inf. à 18000 DA ☐

2. Entre 18000DA et 30000DA ☐

3. Entre 30000DA et 40000 DA ☐

4. Entre 40000et 50000 DA ☐

5. Sup à 50000DA ☐

7. Le nombre de personnes a charges ?

1. Moins 1 personne ☐

2 .2 personnes ☐

3.4 Personnes ☐

4.6 Personnes ☐

5. Sup a 6personnes ☐

8. Comment trouvez-vous la procédure d'acquisition de votre logement ?

1. Facile ☐

2. Moyenne ☐

3. Difficile ☐

9. Quelle est la formule de logement qui vous convient ?

1. aadl ☐

2. Lsp ☐

3. LPP ☐

4. Habitat rural ☐

5. Logement social locatif ☐

6. Logement promotionnel aide ☐

10. comment jugez-vous la formule ?

1. Intéressent ☐

2. Moyenne ☐

3. Pas intéressante ☐

11. Après combien d'année avez vous l'accès a votre logement ?

1. Moins de 5 ☐

2. Moins de 10 ☐

3. moins de 15 ☐

4. plus de 15 ☐

12. Est ce que vous allez apporter des modifications a votre logement ?

1. Oui ☐

2. Non ☐

13. Votre nouveau logement est-il proche ou loin de votre lieu de travail ?

1. Oui ☐

2. Non ☐

14. Avez-vous des difficultés pour la scolarisation de vos enfants ?

1. Oui ☐

2. Non ☐

15. Vous vous êtes adaptées facilement à votre nouvelle domiciliation ?

1. Oui ☐

2. Non ☐

16. Considérez vous que votre cité est bien pourvu d'équipements et de services publics ?

1. Oui ☐

2. Non ☐

3. Plus au moins ☐

17. Questions relative aux rapports de l'échelle du logement

Critères	Satisfait	Insatisfait	Sans réponses
Sécurité			
Alimentation en énergie gaz-électricité -parabole			
Alimentation en eau			
Superficie			
Stabilité sociale			

18 .Comment jugez-vous le prix d'acquisition de votre logement ?

1. Chère ☐
2. Abordable ☐

19. Avez-vous emprunté de l'argent auprès d'une banque ? (aadl)

1. Oui ☐
2. Non ☐

20. Avez –vous votre propre logement ?

1. oui ☐
2. non ☐

21. Etes –vous locataire

1. Oui ☐
2. Non ☐

22. Comment trouver-vous la situation de votre cité par rapport au centre ville ?

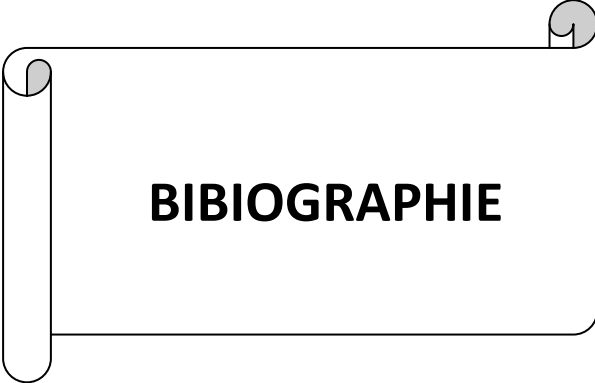
1. Loin ☐

2. Prés ☐

23. Est ce que l'aide a l'habitat rural est suffisante pour la réalisation de votre logement ? (habitat rural)

1. oui ☐

2. Non ☐



BIBIOGRAPHIE

I. Ouvrages :

- **BOUKERZAZA H.**, « décentralisation et aménagement du territoire en Algérie »
- **CHERIF R.**, 1982. «la croissance urbaine en Algérie », Alger page 184 -185.
- **DVIRON B.**, 2004« Réformer l'action publique ; la politique de la ville », éd LGDJ, Paris.
- **GREFFE X.**, 1997. « Economie des politiques publiques », 2^{eme} éd, Dollaz, Paris
- **JEAN EUGENE H.**, 1974 «habitat et logement », qui sais je ?France page7
- **SEGAUD M., BONVALET C., ET BRUN J** «logement et habitat l'état des savoirs»
- **SID B.**, 1986 «l'habitat en Algerie : stratégie d'acteurs et logique industrielle »opu, Alger , page 11
- **ROCARD. M.**, 2010 «Evaluation des politiques publiques ; de développement d'une nouvelle culture », éd CNDD, Paris
- **ZITTOUN P.**, 2001. « Les politiques de logement 1981-1995, transfert d'une politique Publique controversée », éd Aarmattan, Paris.
- **XAVIER G.**, 1997« Economie des politiques publiques », 2^{eme} éd, Dollaz, Paris.

I. ARTICLES :

- **AIT TALEB, ET ABRIKA B.**, L'état de la pauvreté et du logement social en Algérie : cas de la wilaya de Tizi-Ouzou.

II. Rapport et divers

- **Pr AHMED ZAID MALIKA.**, 2014 « Étude de l'impact de l'habitat rural sur le développement territorial dans la wilaya de Tizi Ouzou », UMMTO.
- . Défis et perspectives de l'habitat en Algérie communiquer pour mieux agir contribution, calenda publique publie le mercredi 24 Juillet 2013/xx.calenda.org/256089
- . **Bresson M.**, 1997: les S.D.F./-le nouveau contrat sociale --Paris –Ed. L'harmattan-177 page
- **BOUHABA M** © CNRS Éditions, 2002 www.openedition.org/6540
- **BOURAFI I.**, 2012 « l'habitat rural entre aspirations et production cas d'el tarf et d'annaba ».
- **CHERIF A.**, de l'urbanisme, de la construction et de la promotion immobilière.
- **Hamidou R.** le logement –un déficit-Alger-Co-édition-409 pages-1989
- **Havel J.E.**, op. Cité p10
- **HERAOU A.**, 2012 « évolution des politiques de l'habitat en Alger le l.s.p comme solution a la crise chronique du logement cas d'étude la ville de chelghoum laid ».
- **J.ion :op.** cité Rapport du C.N.E.S. :23session
- **J.ion :op.** Citép10
- **Ramdini S.**, 2010 action publique urbaine dans la ville de Tizi Ouzou prémices d'une politique de la ville,UMMO
- **RAMDINI S.**, 2014 cours politique publique territorial master2 Management territoriale et ingénieries de projet, UMMTO.
- **ROLNIK R.**, Rapporteuse spéciale sur le logement convenable en tant qu'élément du droit à un niveau de vie suffisant ainsi que sur le droit à la non discrimination à cet égard.

III. Sites internet :

- www.lkeria.com/Logement-Public-Locatif-LPL-Social.php
- www.mhu.gov.dz.
- www.lkeria.com/AADL-logement-Algerie.php.

- www.lkeria.com/Logement-Promotionnel-Aide-LPA-LSP.
- www.lkeria.com/Logement-Rural.php
- www.lkeria.com/suivi-logement-lpp
- www.dziri-dz.com
- www.ons.dz/-Statistiques-Sociales-.html
- uclbp.gouv.ht/download/pnlh-resume-executif.pdf 2013

IV. Les journaux :

- .Liberté Tizi Ouzou : le logement rural sauve le secteur de l'habitat14-09-2013



La table des matières

Table des maitres

Listes des annexes

Annexe 1 : Aide accordée par la C.N.L	89
Annexe2 : demande d'acquisition d'un logement promotionnel aide/ LPA.....	90
Annexe3 : demande d'un logement public locatif	91
Annexe4 : Recours pour un Refus AADL	92
Annexe5 : Enquête sur l'apport de l'habitat en Algérie sur le développement territoriale dans la wilaya de Tizi ousou Octobre novembre 2016	93

Liste des tableaux :

Tableau 1 : le nombre de logement réalisé avants 1945 jusqu' au 1962.....	11
Tableau 2: Répartition des logements urbain inscrits (inscriptions cumulées) et des livraisons (achèvements cumulés) par Wilaya - Tous programmes confondus années 2007 à 2009	15
Tableau 3 : Répartition des logements rural inscrits (inscriptions cumulées) et des livraisons (achèvements cumulés) par wilaya - Tous programmes confondus - années 2007 à 2009	22
Tableau4 : Les livraisons de logements durant la période (2005 - 2012)	51
Tableau 5 : les types d'habitat.....	53
Tableau 6 : Programme de logement (lpa) de la wilaya de Tizi Ouzou.....	63
Tableau 7 : Programme de logement (lpp) de la wilaya de Tizi Ouzou	64
Tableau 8 : Programme de logement (habitat rural) de la wilaya de Tizi Ouzou	65
Tableau 9 : Programme de logement (logement sociale locatif) de la wilaya de Tizi Ouzou	66
Tableau 10: Les attributions des logements sociaux au niveau de la wilaya de Tizi-Ouzou	67
Tableau 11 : Programme de logement (aadl) de la wilaya de Tizi Ouzou	68
Tableau 12 : Programme de logement (logement social participatif) de la wilaya de Tizi Ouzou ...	70
Tableau 13 : le confort, l'adaptation et l'habitat.....	82
Tableau 14 :le rapport entre	

Liste des graphes :

Graphe 1 : le nombre du logements urbain inscrits et achevées pour les 48 wilaya de l'année 2007	18
Graphe 2 : le nombre du logements urbain inscrits et achevées pour les 48 wilaya de l'année 2008.....	19

Table des maitres

Graphe 3 : le nombre de logement urbains inscrits et achevés pour les 48 wilayas de l'année 2009.	20
Graphe 4 : le nombre du logement rural inscrits et achevés pour les 48 wilayas de l'année 2007 ..	25
Graphe 5 : le nombre du logement rural inscrits et achevés pour les 48 wilayas del'année 2008 .	26
Graphe 6 : le nombre du logement rural inscrits et achevés pour les 48 wilayas de l'année 2009 ...	27
Graphe 7 : évolution du programme de l'habitat en Algérie durant la période allant 2005 a 2012	52
Graphe 8 : livraison de l'habitat urbain et rurale de l'année 2005 et 2012	53
Graphe 9 : les attributions de logements sociaux de l'année 2009 à 2014 dans la wilaya de tizi ousou	67

Liste des cartes

Carte 1 : évolution du parc de logement par commune de la wilaya de Tizi-Ouzou année 1998.....	73
--	----

Table des matières

Introduction Générale	1
Introduction du chapitre I	6
Chapitre 1 : aperçu historique sur l'habitat en Algérie	7
Section 1: Evolution de l'habitat	7
1. Généralité sur l'habitat :	7
1. 1. Définition de l'habitat :	7
1.2. Le rôle social de l'habitat :	8
1.3. La qualité de l'habitat	8
1.4. Les indicateurs de la crise globalement appréhendée	10
2. Aperçu historique sur l'évolution du parc immobilier en Algérie	11
2 .1 les différentes périodes de l'évolution du parc du logement.....	11
2.2 Les bidonvilles avant la naissance des différentes formes de logements	14
Section 2 : les types d'habitat en Algérie	15
1 habitat urbain :	15
2. Habitat rural:	22
Conclusion du chapitre	29
Introduction du chapitre II	30
Section 1 : les différents dispositifs de l'habitat en Algerie	30
1 la politique publique.....	30
1.1. Définition de la politique publique	30
1.2. Les caractéristiques de la politique publique	32
1.3. TYPES DE POLITIQUES PUBLIQUES :	33
2. Définition de la politique nationale de l'habitat.....	34
3 .Les différentes formules de production de logement	35

Table des maitres

3.1. Le logement promotionnel aidé :	35
3.1.1 Définition :	35
3.1.2. Qui peut bénéficier du Logement Promotionnel Aidé LPA :	35
3.1.3 .Où déposer la demande de logement promotionnel aidé LPA?	36
3.1.4. Textes juridiques :	37
2.3 .Logements promotionnels publics :	38
2.3.1 Définition :	38
2.3.2 Textes juridique :	38
3. 3L'habitat rural :	39
3.3.1. Définition	39
3.3.2. Qui peuvent être éligible à une aide à l'habitat	39
3.3. 3Quelles sont les conditions :	39
3.3.4 .Comment est élaborée la liste des bénéficiers	40
3.3.5. Comment est versée l'aide de l'Etat à l'habitat rural :	40
3.3.6 .Textes juridiques :	40
3.4. Le Logement Public Locatif :	41
3.4.1 .Définition :	41
3.4.2. Ou déposer le dossier de la demande d'un logement social locatif ?	42
3.4.3. Comment sont traitées les demandes de logement social ?	42
3.4.4. L'affectation des logements :	46
3.4.5. Le recours en matière de logement social :	46
3.4.6. Textes juridiques :	47
3.5. Le logement social participatif :	47
3. 5.1 .Définition :	47
3.5.2. Conditions d'éligibilité :	47
3.5.3. Textes juridiques :	48
3.6. Agences de l'amélioration du développement de logement :	48

Table des maitres

3.6.1. Définition :	48
3.6.2. Financement du logement AADL	48
3.6.3. Textes juridiques :	49
4. Les objectifs et les principes du plan d'action de la nouvelle politique de logement :	50
4.1. Les Objectifs	50
4.2 .les principes du plan d'action :	50
Section 2: les plans de développement de l'habitat.....	54
1 .Notion de développement	54
1.1. Les plans nationaux de développement	55
1.1.1Plan quinquennal	55
1.1.2 Les types de plan quinquennal	55
1.2 Les plans locaux de développement.....	56
Conclusion du chapitre II	58
Introduction du chapitre III	59
Section1 : Evolution du parc de logement dans la wilaya de tizi ousou.....	60
1. les programmes de logement dans la wilaya de tizi ousou	61
2. Définition du développement territorial.....	62
3. Les potentiels de la wilaya Tizi ousou en matière de développement	68
4. Définition du recensement général de la population et de l'habitat.....	70
Section 2 : Le rôle de l'habitat dans la vie sociale	74
1. L'habitat et la santé	74
2. L'habitat et la vie sociale :	75
3. l'habitat et l'économie.....	76
Les résultats de l'enquête	77
Conclusion du chapitreIII.....	85
Conclusion général.....	86
Les annexes	89
Bibliographie.....	99

Table des maitres