



**Ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche scientifique**

**Université Mouloud Mammeri de Tizi-Ouzou**

**Faculté des Sciences Economiques, des Sciences Commerciales et des Sciences de  
Gestion**

**Département des sciences de Gestion**

**Mémoire fin d'étude**

En vue de l'obtention du diplôme de Master en Science Gestion

Option : Management Public

Intitulé :

# **La politique publique du logement rural dans la wilaya de Tizi-Ouzou : état des lieux et contraintes**

**Dirigé par :**

M<sup>r</sup> BERBAR Mouloud

**Membres du jury :**

- AMIRI Dalila, MCA, UMMTO, Présidente
- SEBAA Ahmed Salah, MAB, UMMTO, Examineur
- BERBAR Mouloud, MCA, UMMTO, Rapporteur

**Présenté par :**

M<sup>me</sup> FLICI Celia

M<sup>lle</sup> FODIL Aldjia

**Promotion 2020/2022**

# Remerciement

*En premier lieu nous tenons à remercier **ALLAH** le tout puissant pour nous avoir comblé de courage, la volonté, la force et la force d'accomplir ce modeste travail.*

*En guise de connaissance, nous tenons à témoigner nos sincères remerciements à toutes les personnes qui ont contribuées, de près ou de loin, d'une manière ou d'une autre, au bon déroulement de notre stage de fin d'étude et à l'élaboration de ce modeste travail .*

## ***A nos parents***

*Pour leurs soutiens constants, leurs sacrifices et leurs encouragements durant notre cursus d'étude.*

## ***A notre encadreur M' BERBAR Mouloud***

*Pour avoir accepté de prendre en charge notre encadrement, pour toute l'attention qu'il nous a porté, et aussi sa patience, sa disponibilité et surtout ses judicieux conseils.*

## ***A M<sup>me</sup> KHELOUI (chef de service de l'habitat rural dans la wilaya de Tizi-Ouzou)***

*Pour son accueil chaleureux, sa gentillesse, son aide et son soutien tout au long de notre stage.*

## ***A tous le personnel de la wilaya de Tizi-Ouzou :***

*Nos sincères témoignages de gratitude pour leur accueil et leur soutien durant notre stage.*

*Merci à tous et toutes.*

# Dédicaces

*Je dédie cet humble travail à :*

- *A mes chers parents, pour tous leurs sacrifices, leur amour, leur tendresse, leur soutien et leurs prières tout au long de mes études.*
- *A mes chers frères Ali, Youcef, Ahmed et mon petit frère Mehana, ainsi ma belle-sœur Hassina, pour leur encouragement permanents, et leur soutien moral.*
- *A la mémoire de ma chère tante FODIL TOUNSIA, puisse dieu vous avoir en sa sainte miséricorde et que ce travail soit une prière pour votre âme, je profite de la présente occasion pour vous remercier pour tout le soutien, la sympathie et l'amour que vous m'avez accordés.*
- *A la mémoire de mon chère grand frère YOUCEF, je tiens à vous remercier pour tout le soutien, l'amour l'encouragement que vous m'avez accordés, que dieu vous garde dans ton vaste paradis.*
- *A mes chères neveux Madjid, Rachid, Tounsia, Mayes et Wassim, que dieu vous garde pour moi.*
- *A mon binôme Célia ainsi que toute sa famille.*
- *A mes chères amies Amina et Zahia, pour leur appui et leur encouragement.*

*Merci d'être toujours là pour moi.*

*Aldjia*

# Dédicaces

*Je dédie cet humble travail à :*

- *A mes chers parents et mes beaux parent Djilali et Fatma, pour tous leurs sacrifices, leur amour, leur tendresse, leur soutien et leurs prières tout au long de mes études.*
- *A la mémoire de ma grand-mère maternelle puisse dieu vous avoir en sa sainte miséricorde et que ce travail soit une prière pour votre âme, je profite de la présente occasion pour vous remercier pour tout le soutien, la sympathie et l'amour que vous m'avez accordés.*
- *A mon mari Fares pour son soutien et son encouragement.*
- *A mes chers sœurs Leila et son marie Mohamed, Wassila et son marie, Fouzia et son mari, Akila et son mari, Farida et son mari, pour leur encouragement permanents, et leur soutien moral.*
- *A mes frères et leur femmes, et mes deux sœurs Hayet et Nadjet.*
- *A mes chères neveux Achraf, Kamelia, Chahinez, Célia, Foulla, Fouad, Anaise, Mohamed, Soumia, Abdou, Malak, Ahmed, Souhaibe, Amira, Houda, que dieu vous garde pour moi.*
- *A mes belles-sœurs Saliha et ses enfants, Nacira, Fatiha et Khira, et mes beau frères et leur femmes.*
- *A mon binôme ALDJIA ainsi que toute sa famille.*
- *A mes chères amies Baya, Kahina et Dihia pour leur appui et leur encouragement.*

*Merci d'être toujours là pour moi.*

*Célia*

## Sommaire

### Sommaire

<b>Introduction générale.....</b>	<b>06</b>
<b>Chapitre 01 : Aperçu théorique et conceptuel de la politique publique .....</b>	<b>09</b>
Section 01 : Fondements théorique de la politique publique.....	09
Section 02 : Les étapes d'élaboration d'une politique publique.....	10
Section 03 : L'évaluation d'une politique publique .....	12
Section 04 : La politique publique du logement.....	14
Conclusion .....	22
<b>Chapitre 02 : la politique public du logement en Algérie.....</b>	<b>23</b>
Section 01 : Différente Formule d'accès au logement en Algérie.....	23
Section 02 : Logement rural .....	26
Conclusion.....	28
<b>Chapitre 03 : la politique publique du logement rural dans la wilaya de Tizi-Ouzou, étude de cas d'exemple de trois communes : Imsouhal, Iferhounene et Illilte.....</b>	<b>29</b>
Section 01 : petit aperçu sur la wilaya de Tizi-Ouzou .....	29
Section 02 : Le logement rural dans la wilaya de Tizi-Ouzou.....	32
Section 03 : Statistique des logements ruraux dans la wilaya de Tizi-Ouzou.....	34
Section 04 : Etude de cas d'exemple de trois communes : Imsouhal, Iferhounene et Illilten..	37
Conclusion .....	45
<b>Conclusion général.....</b>	<b>47</b>
Référence bibliographique.....	50
Annexes .....	51
Listes des tableaux, figures.....	68
Liste des abréviations .....	69
Tables de matières .....	70
Résumé.....	73

## Introduction générale

Le logement est une question à multiples facettes demeurant fondamentale pour le bien-être, la survie et la santé des êtres humains. On peut parler de maison par rapport aux personnes qui obtiennent et ont accès à une maison ou qui sont logées, et le développement d'unités d'habitation joue un rôle majeur dans l'offre de logements ou d'espaces à différents usages, quels que soient leurs revenus, leur classe et leur statut social.

À l'inverse, le rôle joué par les gouvernements dans la fourniture de logements varie d'un pays à l'autre en termes de niveau d'intervention et de type d'intervention, par le biais de politiques, de programmes ou de dispositifs. Une politique du logement inefficace pour les ménages à faible revenu peut entraîner des pénuries de logements et des logements inabordables. En général, les politiques et programmes de logement visent à promouvoir l'abordabilité du logement pour les ménages à revenu faible et moyen, aux niveaux national et régional des gouvernements. Une politique de logement adéquate comporte différents mécanismes et stratégies d'intervention qui peuvent être utilisés pour fournir un logement aux ménages à faible revenu. Ainsi, ces stratégies et mécanismes d'intervention prennent souvent des formes différentes, y compris la régulation, la subvention et la redevabilité, dans la définition des enjeux de non-intervention, d'information et de fourniture directe.

La pénurie de logements en Algérie est un phénomène chronique et récurrent. Depuis l'indépendance du pays en juillet 1962, la difficulté pour beaucoup de trouver un logement décent s'est accrue au fil des années, rendant la vie insupportable aux personnes défavorisées. Trois facteurs sont à l'origine de cette crise récurrente : L'exode rural postindépendance, la démographie galopante elle-même doublée d'une forte natalité, et enfin le retard de la construction de logements, reléguée au rang des priorités récentes par les pouvoirs publics.

La situation du logement à la veille du premier plan quinquennal recouvre un ensemble d'indicateurs qui permettent d'affirmer que la crise quantitative et qualitative du logement a atteint son paroxysme.

L'étude des solutions apportées au problème du logement, et plus généralement de l'habitat, ne peut se réduire à l'examen des investissements, des programmes de réalisation mais doit s'étendre à celui de l'accès au logement, en location ou en propriété.

Dès lors, la question du financement du logement en Algérie est un véritable défi en raison de la pression, de la croissance rapide de la population, mais aussi des exigences des

## **Introduction générale**

citoyens en matière d'amélioration du cadre de vie et du parc immobilier, qui doivent être satisfaites chaque année pour répondre aux besoins en perpétuelle augmentation.

Plusieurs formules d'aide au logement ont été lancées en Algérie :

- Logement Promotionnel Aidé (LPA) ;
- Le logement public locatif (Appelé initialement logement social) ;
- Le logement rural ;
- Le logement location/vente (AADL) ;
- Le logement promotionnel public (LPP).

Le logement rural s'intègre dans le cadre de la politique de développement rural et 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.

Ces dernières années, l'habitat rural est devenu la formule la plus sollicitée par les citoyens des zones rurales, après celle du logement social, notamment par ceux qui continuent d'afficher leur volonté d'être fixés à leurs terres, dans une logique d'intégration dans un environnement tout à fait naturel.

La wilaya de Tizi-Ouzou, à l'instar d'autres wilayas montagneuses d'Algérie, a bénéficié pendant longtemps de cette formule d'aide à la construction accordée par l'État, en application de sa politique de règlement de la crise du logement. Plusieurs communes de cette wilaya, à l'image de Ain El- Hammam, Beni Yenni, Beni Douala et d'autres, ont largement bénéficié de ce dispositif d'aide à l'habitat rural qui est une formule idéale pour le montagnard afin de bâtir sa maison.

### **L'objet de recherche**

Le but de cette étude que nous effectuons est d'analyser la politique publique du logement rural et son impact sur la crise de logement dans la wilaya de Tizi-Ouzou, mais aussi d'approfondir notre recherche à propos du processus de la distribution du logement rural au niveau de cette région.

## **Introduction générale**

### **Problématique de recherche**

Actuellement, l'État est chargé de créer un climat de sécurité et de paix nationale, ce qui se traduit par l'amélioration de l'occupation des zones rurales, notamment par un certain nombre de mesures visant à rendre meilleures les conditions de vie de la population. . Parmi ces mesures, l'élaboration d'une politique du système d'aide au logement rural, dans ce sens :

Comment peut-on caractériser la politique publique de logement rurale dans la wilaya de Tizi-Ouzou ?

De cette question principale découle les questions suivantes :

- Comment élaborer une politique publique ?
- On quoi consiste la politique publique du logement rural ?
- Est-ce que le programme d'habitat rural est efficace dans la wilaya de Tizi-Ouzou ?

### **Hypothèses de recherche**

**Hypothèse 01 :** La politique publique du logement en Algérie est considérée comme un succès, car elle a mis fin à la crise du logement. Dans le cadre de la mise en œuvre de programmes de réglementation par les décideurs.

**Hypothèse 02 :** Le Programme d'aide au logement rural est l'un des moyens utilisé pour améliorer les zones rurales et contribuer au développement territorial de la Wilaya Tizi-Ouzou en particulier, en limitant le phénomène d'exode rural et en revitalisant le processus de création d'activités économiques typiques de l'environnement rural

### **Méthodologie de recherche**

Dans la première phase, nous allons effectuer une recherche bibliographique et documentaire. En effet, nous avons pu accéder aux documents de la bibliothèque de la faculté. De plus, des recherches sur les sites Internet vont nous permettre de collecter des informations et des statistiques nécessaires à notre volet théorique.

En deuxième position, nous allons effectuer une étude sur le terrain. Pour ce faire, nous allons procéder à la collecte des statistiques auprès de la direction du logement de la wilaya de Tizi-Ouzou.

## **Chapitre 01 : Aperçu théorique et conceptuel de la politique publique**

La politique publique est un concept difficile avec des définitions nombreuses et variées, comme on le sait d'après certaines activités menées par le gouvernement, telles que l'éducation, la santé, le logement, le travail et les transports, et comme d'autres l'ont dit, cela comprend des décisions politiques à mettre en œuvre des programmes publiques pour atteindre des objectifs publics.

En outre, la politique publique en général fait référence à la série d'actions prises par les autorités exécutives et les organes administratifs de l'État en réponse à un groupe, un sujet ou un objectif spécifique, conformément aux lois et aux programmes.

Le Programme des Nations Unies pour le développement a déclaré que le logement est un cadre de vie en phase avec les exigences de divers groupes sociaux. Aujourd'hui, au XXI<sup>e</sup> siècle, le logement est lié à de nombreux facteurs différents qui contribuent à son activation, et des éléments environnementaux, technologiques et humains qui contribuent à son développement, ce qui place un pays comme l'Algérie face à de grands défis en termes de qualité et de style. des approches claires pour l'avenir dans la perspective d'une gouvernance avisée des ressources humaines, matérielles, immobilières et financières disponibles dans un cadre de gestion saine qui répond aux données du marché et aux réalités du développement au XXI<sup>e</sup> siècle. (AKNOUCHE, 2016)

### **Section 01 : Fondements théorique de la politique publique**

#### **1.1- Élément de définition**

La notion de politique publique fait l'objet de plusieurs définitions qui, au fil des ans, rendent compte de la complexité aussi bien de ce champ d'étude politique que de la pratique des politiques publiques elle-même. (Nyeck, 2014, p384).

Madeleine Grawitz, Jean Leca et Jean-Claude Thoenig (1985) cité par Cyrille Nyeck considèrent les politiques publiques comme étant « les interventions d'une autorité investie de puissance publique et de légitimité gouvernementale sur un domaine spécifique de la société ou du territoire ».

Jean Turgeon et Jean-François Savard (2012) cité par Cyrille Nyeck, retiennent dans leur définition qu'une politique publique peut être un document ou un processus. Elle est un document élaboré par les acteurs gouvernementaux pour présenter leur vision d'un enjeu susceptible d'une action publique. Cependant, de manière tout à fait secondaire, les aspects légaux, techniques et opérationnels d'une action publique peuvent être qualifiés de politique

## **Chapitre 01 : Aperçu théorique et conceptuel de la politique publique**

publique. Elle peut également être un processus au cours duquel les élus politiques décident d'une action publique sur un enjeu pour lequel certains décideurs publics (gouvernementaux ou non) exigent une action.

### **1.2- Objectifs et caractéristiques de la politique publique**

La politique publique vise à garantir que les intérêts des citoyens sont réalisés en proportion de leurs besoins et préserve leurs droits. Par conséquent, la politique publique ne se limite pas à un groupe spécifique d'individus, mais inclut plutôt tous les segments de la société.

La politique publique n'est pas décidée par une seule personne ou institution. Plusieurs éléments sont impliqués dans ce processus, depuis l'identification du problème jusqu'à l'évaluation du succès d'une politique. Il s'agit donc d'un processus qui comporte plusieurs volets. (walyben.com/ public policy consulté le 16/06/2022 à 20 :05) :

- Décrire le modèle de résolution d'un problème spécifique.
- Est orienté vers un but, essentiellement, la politique vise à atteindre des buts ou des objectifs spécifiques.
- C'est une réponse du système politique aux défis et problèmes de l'environnement.
- Il est généralement formulé par des agences gouvernementales.
- Généralement conçus pour atteindre un public spécifique dans une entité géographique définie.
- C'est un processus allant de la formulation à la mise en œuvre en passant par l'évaluation et la rétroaction ; Cela peut entraîner la modification d'une politique existante ou la formulation d'une autre politique jugée plus appropriée.
- C'est l'outil puissant pour la poursuite du développement en général.

### **Section 02 : Les étapes d'élaboration d'une politique publique**

L'élaboration d'une politique publique doit s'appuyer sur des études, des analyses, des consultations, une évaluation des diverses options et, enfin, une synthèse des informations disponibles. Plus le processus d'élaboration des politiques est solide, plus le potentiel de bonne prise de décision et de bon gouvernement est fort. (O'Kelly, Muir, 2016)

On va passer sur 05 étapes d'élaboration :

## **Chapitre 01 : Aperçu théorique et conceptuel de la politique publique**

### **2.1- Etape 01 : bien comprendre le problème à traiter**

- Définissez le problème : qu'est-ce qui motive la nouvelle politique ? Quels sont les objectifs et les résultats attendus ?
- Examen des services existants, notamment forces et faiblesses ;
- Identifier les acteurs impliqués et décider quel devrait être leur rôle/contribution et comment ils peuvent intervenir dans le processus ;
- Accord sur une structure de gestion pour superviser le processus ;
- Définir des règles d'action.

### **2.2- Etape 02 : élaborer des solutions possibles**

- Recueillir des faits et des informations ;
- Consulter largement les parties prenantes concernées;
- Collaboration avec toutes les organisations et personnes concernées par le sujet, y compris la participation active du public ;
- Gestion des risques : quels obstacles faut-il surmonter ?
- Imaginez des options/décisions pour réaliser l'action ;
- Planifier comment les différentes options seront testées, suivies et évaluées ;
- Estimez les coûts associés à chaque option : disponibilité des ressources.

### **2.3- Etape 03 : tester les options**

- Communiquer les options politiques ;
- Appui (formation, conseil, etc.) aux prestataires de services ;
- Testez les différentes options sur le terrain ;
- Fournir des mécanismes de rétroaction.

### **2.4- Etape 04 : convenir de la solution la mieux adaptée**

- évaluer les commentaires ;
- Choisir l'option la plus appropriée ;
- Personnaliser et/ou réviser les politiques existantes ou concevoir une nouvelle politique basée sur l'option sélectionnée.

### **2.5- Etape 05 : mettre en application la politique adoptée**

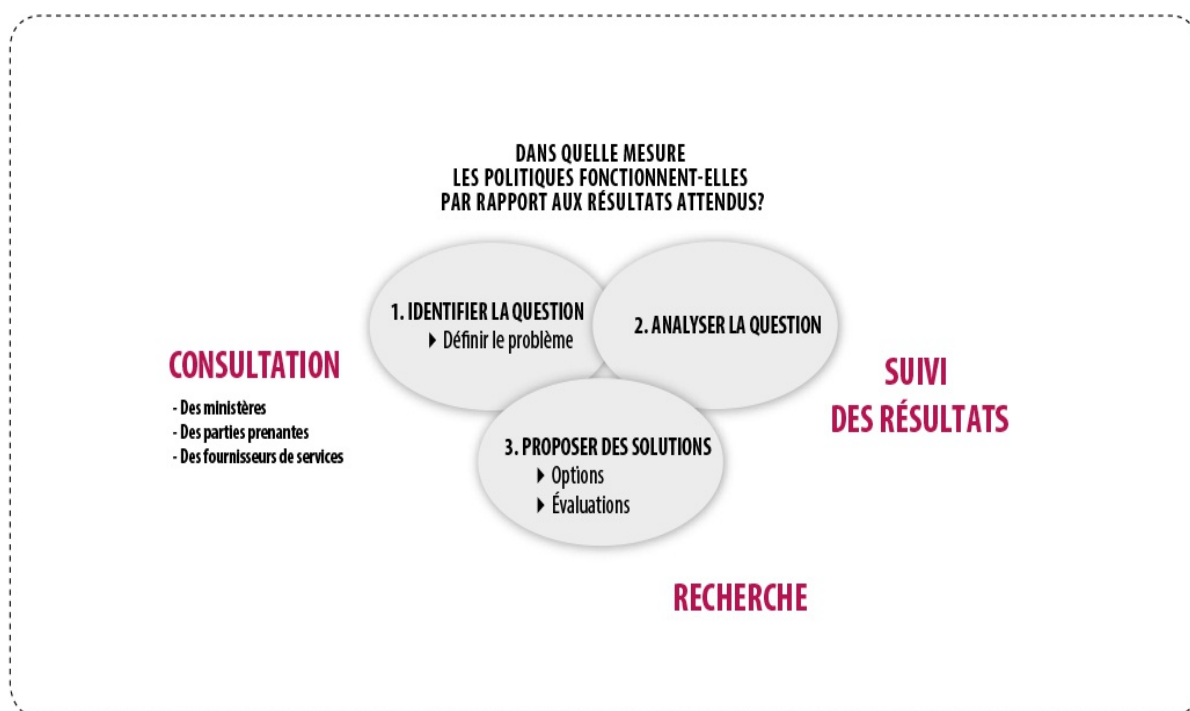
- Mettre en œuvre une stratégie d'information publique;
- Implication des partenaires de la société civile les plus intéressés ;
- Créer les mécanismes et les ressources nécessaires pour faire du changement une réalité ;
- Former des responsables de la mise en œuvre de la politique (nouvelle ou révisée) ;

## Chapitre 01 : Aperçu théorique et conceptuel de la politique publique

- Appliquer une évaluation continue basée sur des références/normes convenues.

L'élaboration des politiques consiste donc en une série d'étapes interdépendantes, de l'idée à la conception, aux tests et à la mise en œuvre, du suivi à l'évaluation, qui constituent toutes un processus de « re-conception » et d'amélioration continue. C'est un processus qui s'adapte dans un certain cadre aux politiques existantes ou à l'élaboration de politiques complémentaires (voir la figure 1). (Kevin O'Kelly, John Muir, 2016)

**Figure 01 : élaboration de politique efficaces**



**Source : Combat Poverty Agency (2006), cité par O'KELLY, page 4**

### Section 03 : L'évaluation d'une politique publique

Selon la définition fournie par le décret n°98-1048 du 18 novembre 1998 relatif à l'évaluation des politiques publiques, « l'évaluation d'une politique publique a pour objet d'apprécier l'efficacité de cette politique en comparant ses résultats aux objectifs assignés et aux moyens mis en œuvre. »

L'évaluation consiste généralement à analyser les résultats d'une action publique pour déterminer si les objectifs qui lui sont assignés ont été atteints. Plus généralement, l'évaluation vise à porter un jugement sur la valeur de l'intervention publique, sur la base de ses résultats,

## Chapitre 01 : Aperçu théorique et conceptuel de la politique publique

de son impact et des besoins auxquels cette intervention vise à répondre, et sur la base de données empirique collectée spécifiquement à cet effet.

### 3.1- Les niveaux de l'évaluation

Ils existent généralement trois niveaux d'évaluation portant respectivement sur les réalisations, les résultats et les impacts : (Boutaud, 2015)

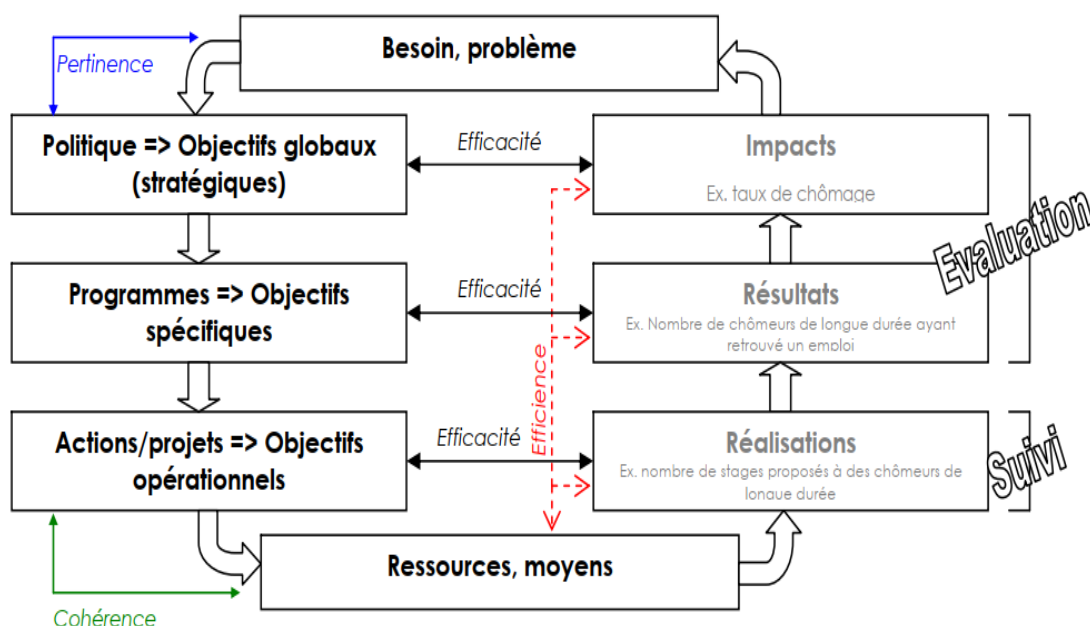
- **Les réalisations** correspondent à la mise en œuvre des objectifs opérationnels. Ce niveau est équivalent au suivi, c'est à dire la vérification de ce qui a été réalisé par rapport à ce qui était prévu;
- **les résultats** correspondent à ce qui a été obtenu grâce à la réalisation des actions;
- **les impacts** correspondent aux effets directs et indirects de la politique sur la société ; ils sont forcément plus génériques et plus difficiles à imputer à une politique puisque de nombreux autres facteurs peuvent intervenir.

### 3.2- Les différents critères d'une évaluation

On distingue plusieurs critères d'évaluation, dont les principaux sont :

- **l'efficacité**, qui est le rapport entre l'objectif initial et le résultat obtenu (réalisations, résultats ou impacts) ;
- **L'efficience**, qui est le rapport entre les ressources mobilisées et le résultat obtenu ; il s'agit donc du rapport coût/efficacité ;
- **la cohérence**, et notamment la cohérence interne, qui renvoie à l'adéquation entre les moyens mobilisés et les objectifs fixés;
- **la pertinence**, qui juge plus globalement si les objectifs visés sont adaptés au problème constaté, « une politique sera dite pertinente si ses objectifs explicites sont adaptés à la nature du (des) problème(s) qu'elle est censée résoudre ou prendre en charge. La question de la pertinence est la plus "politique" que l'évaluation ait à examiner. » (CSE, 1996)

Figure 2 : Le cycle de l'action publique et son évaluation



Source : Boutaud 2005 adapté de SFE, 2006 ; Fouquet & Perriault, 2010, cité par BOUTAUD, page 4

### Section 04 : La politique publique du logement

#### 4.1- Définition d'une politique publique du logement

La politique publique en matière de logement fait référence aux actions du gouvernement, y compris la législation et la prestation de programmes, qui ont un impact direct ou indirect sur l'offre et la disponibilité de logements, les normes de logement et l'urbanisme. Par le biais de la législation, l'allocation des ressources, les politiques fiscales et la politique du logement peuvent également avoir un impact sur les prix et l'abordabilité des logements, ainsi que sur la disponibilité d'une offre adéquate de logements locatifs.

(designingbuildings.co.uk/housing policy consulté le 17/06/2022 à 19 :35)

#### 4.2- Caractéristique de la politique publique de logement

Il existe un certain nombre de caractéristiques liées à la politique publique du logement, dont les plus importantes sont : (Benarbia, 1976, p9)

- La politique publique du logement a un caractère important et stratégique pour la croissance et le développement d'un pays, car elle est liée et en même temps accompagne cette évolution, que ce soit sur le plan économique ou même social.

## **Chapitre 01 : Aperçu théorique et conceptuel de la politique publique**

- La politique publique du logement vise à lutter contre les différences sociales, car elle traduit en fait le principe du droit d'obtenir un logement, en corrigeant les différences de niveau de revenu des individus afin d'atteindre la justice sociale.
- La politique publique du logement vise à réduire la mauvaise répartition des logements au niveau national en encourageant le logement rural, étant donné que la majeure partie de la population est concentrée en grand nombre dans les zones industrielles et les grandes villes, ce qui a créé le phénomène d'exode rural.
- La politique publique du logement prend en considération le problème de la rareté économique due au manque de ressources économiques d'une part, et l'augmentation des besoins d'autre part, car elle combat le phénomène de la mauvaise utilisation des terres, de la mauvaise utilisation des matériaux de construction et les modalités de leur utilisation, en plus du phénomène de détournement des ressources financières.

### **4.3- Les mécanismes et les objectifs de la politique publique du logement**

Dans l'élaboration de sa politique publique du logement, l'État s'appuie sur un ensemble d'outils ou de moyens d'intervention sur le marché du logement, mais ces moyens diffèrent d'un État à l'autre, selon la nature du système suivi d'une part, et le degré de développement ou de croissance de l'État (c'est-à-dire d'un État développé ou sous-développé) d'autre part, en plus d'une raison importante, qui réside dans l'étendue du contrôle et de l'orientation de sa politique publique du logement en fonction des objectifs fixés, peut souvent distinguer trois principaux mécanismes ou moyens de contrôle de la politique du logement, qui sont : (Lacaze, 1997, p28-29)

#### **A. Mécanisme de la politique publique du logement**

##### **1- Lois et décrets exécutifs relatifs au logement**

Ces lois et décrets exécutifs précisent toutes les règles liées au logement, que ce soit en matière de propriété, de répartition, de financement, de régulation du marché du logement, d'occupation, etc..., c'est un guide important pour la politique du logement tenant compte de la situation économique et sociale du pays en question, ainsi que de la mesure dans laquelle les possibilités sont disponibles pour l'achèvement de logements afin d'atteindre l'objectif souhaité, qui est d'éliminer la crise du logement.

## **Chapitre 01 : Aperçu théorique et conceptuel de la politique publique**

### **2- Création d'établissements spécialisés à caractère social**

La création d'institutions spécialisées à caractère social est un autre moyen utilisé par l'État pour formuler sa politique publique du logement, telles que les institutions de construction, les agences de logement, les agences immobilières et autres. Ces institutions prennent en charge toutes les procédures liées à l'achèvement, à la distribution, à la vente et au financement des logements, réduisant ainsi la charge de l'État d'une part et régulant le marché du logement d'autre part.

Parmi les institutions les plus importantes en Algérie, on retrouve le L'Office de Promotion et de Gestion Immobilière (OPGI), L'agence nationale de l'amélioration et du développement du logement (AADL), l'entreprises de promotion du logement familial (EPLF). (Derdich, 2013)

### **3- Taxes et subventions imposées et fournies par l'État**

#### **3.1- impôts**

Il est bien connu que l'État utilise l'impôt comme outil de contrôle et d'orientation de l'économie d'une part, et comme ressource pour sa trésorerie d'autre part, ce dernier étant utilisé comme l'un des outils de la politique publique du logement, comme outil de réduction, le pourcentage des taxes sur l'immobilier réduit le coût de l'immobilier et augmente ainsi l'offre de logements pour celui-ci. Par conséquent, nous constatons que la politique publique du logement est orientée afin de répondre aux besoins des individus et de résoudre le problème du logement. (Derdich, 2013)

#### **3.2- subventions**

Les subventions ou aides financières accordées par l'État aux particuliers pour l'acquisition d'un logement constituent l'une des voies ou moyens de la politique publique du logement pour intervenir sur le marché du logement, en fonction des besoins des particuliers, et ces subventions peuvent être directes (la subvention dirigée aux personnes impliquées dans le processus d'achat d'un logement, telles que les subventions offert par la caisse national du logement (CNL) dans le but d'acheter un logement) ou indirectement (une subvention destinée aux particuliers, en particulier ceux à faibles revenus, afin d'acquérir un logement à titre de propriété ou de location). (Derdich Ahmed, 2013)

## **Chapitre 01 : Aperçu théorique et conceptuel de la politique publique**

### **B. Objectifs de la politique publique du logement**

La politique publique du logement vise principalement à atteindre un équilibre entre l'offre et la demande de ce bien, par un ensemble de moyens organisationnels, techniques et financiers, et les modalités d'intervention de l'État sur le marché diffèrent selon son système politique et économique, et la politique publique du logement est prise dans le cadre d'une politique publique sectorielle.

La politique publique du logement vise à atteindre les objectifs du gouvernement en adoptant des mécanismes et des outils selon les orientations des décideurs politiques, mais les objectifs les plus importants de la politique du logement sont ceux liés aux aspects sociaux et économiques, à travers un processus de réalisation conformément avec les besoins existants. (Derdich, 2013)

#### **1- Objectifs sociaux**

Le logement revêt une grande importance sociale, car il est lié à la vie humaine à travers laquelle il est stable, ce qui a fait intervenir l'État dans ce cadre directement et indirectement, en adoptant de multiples moyens qui s'inscrivent dans le cadre du soutien de l'État, dont le plus important est le travail de l'État pour financer des projets de logement d'une part, ainsi que pour soutenir le coût du logement, et donc Par cette mesure, l'État vise à réduire les différences sociales, à œuvrer pour atteindre la prospérité pour tous et à éviter les dangers des ravageurs sociaux et la stabilité sociale.

#### **2- Objectifs économiques**

Le secteur du logement est lié à plusieurs activités économiques, le secteur financier et le secteur fiscal, car ce dernier est lié au financement du processus d'achèvement par la construction, le processus d'achat d'un logement, ainsi que l'achat d'équipements connexes, en plus à la relation entre ce secteur et le secteur fiscal à travers les taxes sur le logement et les exonérations fiscales, d'autre part encourager les investissements publics dans le but d'augmenter la croissance économique, de réduire le chômage, d'augmenter le pourcentage du revenu national et d'autres incitations au développement vers l'aspect économique et social, qui favorisera inévitablement le développement et la revitalisation du secteur de l'habitation, directement et indirectement.

## **Chapitre 01 : Aperçu théorique et conceptuel de la politique publique**

### **4.4- Le logement rural**

#### **1- Définition du logement rural**

Pour définir le logement rural, deux mots importants peuvent être dérivés. Le fait étant le mot « rural » et le second étant le mot « logement » ou « maison ». Pour comprendre ce qu'est ou signifie le logement rural, il faut savoir ce que les deux mots signifient individuellement.

Le mot « rural » désigne en toute simplicité une zone rurale et une zone rurale a été définie de diverses manières par différentes disciplines, en utilisant différents critères. Certains incluent :

- Les zones rurales sont définies par les démographes à l'aide de la taille de la population. Ils ont défini les zones rurales comme un lieu dont la population ne dépasse pas 20 000 personnes.
- Les géographes utilisent la densité de population comme critère pour définir les zones rurales. En ce sens, pour les géographes, une zone rurale est une zone à densité de population faible et dispersée.
- L'économiste et les géographes les plus récents utilisent la fonctionnalité du peuplement comme critère pour définir une zone rurale. Pour eux, une zone rurale est une zone qui remplit des fonctions économiques primaires comme l'agriculture, la pêche, la majorité des habitants étant engagés dans des activités primaires.

D'autre part, un logement ou une maison est un abri, un logement, un logement prévu pour que des personnes y séjournent. Le dictionnaire Merriam-Webster définit une maison comme un bâtiment dans lequel vit une famille ou une structure ou un abri dans lequel des animaux sont gardés. .

Un logement rural peut donc être définie comme un abri, une habitation ou une unité d'hébergement ou un lieu trouvé dans les zones rurales où une famille vit et élève également son bétail. (Sunday, 2015)

#### **2- Caractéristiques du logement rural**

Les habitants de la campagne ont un mode de vie précaire, ils vivent avec des moyens rudimentaires et pensent d'abord aux choses nécessaires, contrairement aux citadins qui possèdent un mode de vie plus luxueux.

## Chapitre 01 : Aperçu théorique et conceptuel de la politique publique

L'habitat rural se caractérise par :

- L'adaptation au climat et aux vents dominants ;
- L'adaptation au contexte : nature du sol, types de cultures, etc.
- L'utilisation des matériaux disponibles sur place ;
- L'harmonie avec l'environnement.

### 3- Type de logement rural

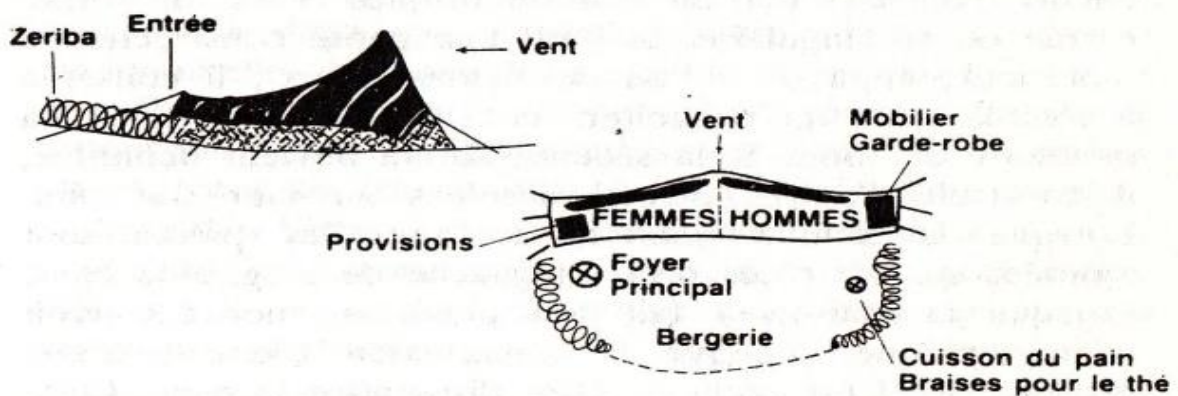
Dans l'habitat rural, on distingue : L'habitat dispersé et l'habitat groupé. L'habitat groupé sous forme de village, dechra, hameau, etc.

- Hameau : groupement d'habitations en milieu rural
- Village : agglomération rurale, plus grande que le hameau.
- Dechra : agglomération rurale où les habitants sont liés par des liens de parenté.
- Mechta : fait de maisons primitives (huttes)

Bernard Augustin (1917) a classé les maisons rurales en :

- **Tentes** ; relatives à un mode de vie nomade et pastorale
- **Gourbis** ; ce sont les habitations du pasteur nomade (une maison exigüe et misérable), c'est une hutte ;
- **Maisons à toits de tuiles** ;
- **Maisons à terrasses** ; les habitants possèdent des vergers associés aux maisons, ils exercent l'agriculture.

Figure n°03 : Tente



Source : Côte (1988)

## Chapitre 01 : Aperçu théorique et conceptuel de la politique publique

Photo N°01 : Tente nomade

Tente nomade démontable  
pour le déplacement selon les  
saisons



Source : twitter @mashhoor consulté le 04/06/2022 à 15 :00

Photo N°02 : Gourbis

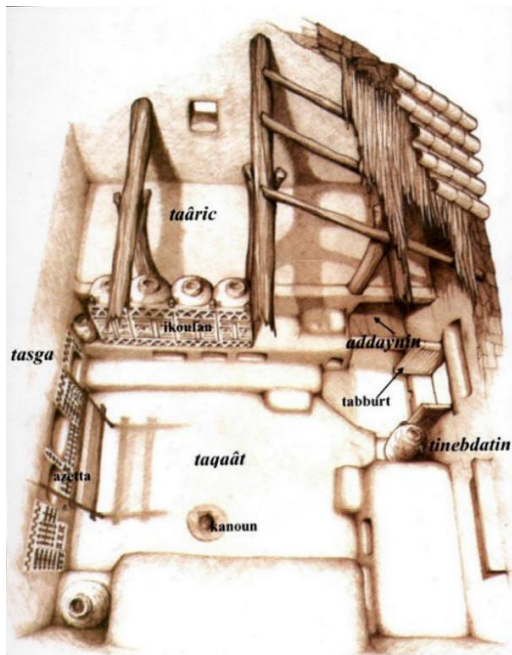


Gourbis

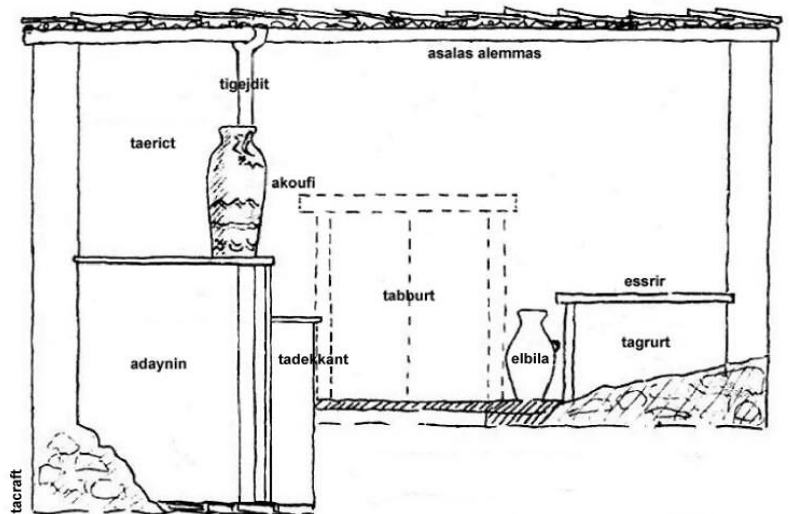
Source : [picclick.fr/ALGERIE-Algerie-française-ALGER-carte-1900-belle-fatma](http://picclick.fr/ALGERIE-Algerie-française-ALGER-carte-1900-belle-fatma)  
consulté le 04/06/2022 à 15 :00

## Chapitre 01 : Aperçu théorique et conceptuel de la politique publique

Photo N°03 : Maison kabyle



Maison Kabyle



Source : Université Ferhat Abbas, cours habitat rural en Algérie

Photo N°04 : Maison de steppe



Maison de steppe :  
Les steppes sont des régions éloignées du littoral. Elles se caractérisent par un relief plat, un climat continental, absence des arbres, et abondance de pâturage.

Source : [freepik.com/une-maison-abandonnee-dans-la-steppe](https://freepik.com/une-maison-abandonnee-dans-la-steppe) consulté le 04/06/2022 à 15 :15

## **Chapitre 01 : Aperçu théorique et conceptuel de la politique publique**

### **Conclusion**

Le logement est un besoin fondamental pour une personne seule en raison de l'importance qu'il acquiert, en plus d'être un besoin social indispensable, son importance dépasse celle de toucher l'aspect économique et politique du pays.

L'une des choses les plus importantes dont les gens ont besoin est un endroit où vivre. C'est une question très personnelle et elle peut être liée à de nombreux autres sujets comme la société, le droit, le travail, etc. Il ne s'agit pas seulement d'avoir une maison, mais aussi de l'endroit où vous vivez et de combien cela coûte.

Il convient de noter qu'il apparaît que tout l'État prête attention au secteur du logement, à travers ses politiques publiques du logement, comme un outil pour guider ce secteur, en utilisant divers mécanismes et outils, pour répondre aux besoins sociaux et atteindre l'objectif ultime, qui est la paix sociale en société. C'est ce que nous étudierons pour l'Algérie dans le prochain chapitre

## **Chapitre 02 : la politique publique du logement en Algérie**

Le secteur résidentiel en Algérie a toujours représenté un pari parmi les enjeux économiques et sociaux du pays car c'est un secteur structuré pour l'économie nationale et partie intégrante de la politique sociale, assurer la stabilité c'est atteindre l'autosuffisance réelle avec elle comme garantie résoudre plusieurs problèmes dont souffre le pays. Face à cette grande importance du logement, l'Etat algérien s'est efforcé de le développer et de le promouvoir dans le temps et dans l'espace à travers l'application de plusieurs axes communs de politiques du logement différentes au regard de son principe de base et de son objectif premier de réduire et d'atténuer la crise du logement, qui s'aggrave de manière effrayante et menace la stabilité du pays en plus d'essayer de revaloriser l'individu en obtenant un logement adéquat répondant aux conditions d'une vie saine.

Dans ce chapitre là on va vous définir les formules de logements que l'Algérie a contribués, ainsi comment pouvoir accéder à chaque type de logement selon le ministère de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville.

### **Section 01 : Différentes Formules d'accès au logement en Algérie**

#### **A. logement promotionnel aidé (LPA)**

Les logements promotionnels aidés sont des logements neufs construits par un promoteur et destinés aux candidats éligibles aux aides de l'État. Ce segment est destiné aux candidats à revenu moyen ; L'accès à ce type de logement suit un montage financier qui tient compte d'un apport personnel, de prêts bonifiés et d'une aide directe en amont. (mhuv.gov.dz consulté le 22/07/2022 à 15 :40).

#### **1- Qui peut bénéficier du LPA ?**

Pour avoir l'accès au Logement Promotionnel aidé la personne doit :

- Possède en toute propriété un bien immobilier à usage d'habitation ;
- Etre propriétaire d'un lot de terrain à bâtir ;
- A bénéficié d'un logement public locatif, d'un logement social participatif, d'un logement rural ou d'un logement acquis dans le cadre de la location-vente ;
- A bénéficié d'une aide de l'Etat dans le cadre de l'achat ou de la construction ou de l'aménagement d'un logement.

Ces exigences concernent également le conjoint du postulant. (mhuv.gov.dz consulté le 22/07/2022 à 15 :54)

## **Chapitre 02 : la politique publique du logement en Algérie**

### **2- Le financement du logement LPA**

La caisse nationale du logement est chargée de centraliser à son niveau l'ensemble des ressources de financement des projets de logements promotionnels aidés, constituées par les apports des acquéreurs et éventuellement des crédits bancaires ou autres.

Ces ressources sont versées au compte bancaire de la CNL, sur la base d'ordres de versement établis par le promoteur.

Les apports des acquéreurs sont versés, dans un compte spécifique ouvert par la CNL, conformément aux dispositions du décret exécutif n° 13-431 du 18 décembre 2013 susvisé.

La Caisse Nationale du Logement (CNL) procède au paiement du promoteur en fonction de l'avancement des travaux. (mhuv.gov.dz consulté le 22/07/2022 à 17 :30)

### **B. Logement location-vente (LLV)**

#### **1- Définition du logement location-vente (LLV)**

La location-vente est un mode d'accès à un logement avec option préalable pour son acquisition en toute propriété au terme d'une période de location fixée dans le cadre d'un contrat écrit.

Le prix du logement destiné à la location-vente est fixé sur la base du coût final de la construction intégrant les dépenses d'acquisition du terrain ainsi que les frais de gestion technique et administrative calculés sur la période précédant le transfert de propriété. (mhuv.gov.dz consulté le 23/07/2022 à 15 :00)

#### **2- Condition d'accès au LLV**

La location-vente est consentie à tout postulant dont le revenu est compris entre un montant supérieur à vingt-quatre (24) milles dinars est inférieur ou égal à six (6) fois le salaire national minimum garanti (SNMG), ne possédant pas ou n'ayant pas possédé, ni son conjoint un lot de terrain à bâtir, un bien à usage d'habitation, et n'ayant pas bénéficié, ni lui ni son conjoint, d'une aide financière de l'Etat en vue de la construction ou de l'acquisition d'un logement. (mhuv.gov.dz consulté le 23/07/2022 à 15 :15)

## Chapitre 02 : la politique publique du logement en Algérie

### C. Logement public locatif

#### 1- Définition du logement public locatif (LPL)

Le Logement Public Locatif est réalisé sur fonds budgétaires par des maîtres d'ouvrages délégués que sont les offices de promotion et de gestion immobilière (OPGI).

Il est destiné aux seules personnes dont le niveau de revenus les classe parmi les catégories sociales défavorisées et dépourvues de logement ou logeant dans des conditions précaires et/ou insalubres.

#### 2- Condition d'accès au LPL

Ne peut postuler à l'attribution d'un logement public locatif, la personne qui :

- Possède en toute propriété un bien immobilier à usage d'habitation ;
- est propriétaire d'un lot de terrain à bâtir ;
- A bénéficié d'un logement public locatif, d'un logement social participatif, d'un logement rural ou d'un logement acquis dans le cadre de la location-vente ;
- A 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 exigences concernent également le conjoint du postulant.

Ne peut bénéficier d'un logement public locatif, que la personne qui réside depuis au moins cinq (5) années dans la commune de sa résidence habituelle et dont le revenu mensuel du ménage n'excède pas vingt-quatre mille dinars

En outre, le postulant doit avoir vingt et un (21) ans au moins à la date de dépôt de sa demande.

### D. logement public promotionnel (LPP)

#### 1- Définition du LPP

Le LPP constitue un nouveau segment de logement promotionnel bénéficiant du soutien de l'Etat, destiné à des acquéreurs dont les revenus mensuels cumulés avec ceux de leurs conjoints sont supérieurs à six (6) fois et inférieurs ou égaux à douze (12) fois le Salaire National Minimum Garanti (SNMG).

## **Chapitre 02 : la politique publique du logement en Algérie**

### **Section 02 : Le logement rural**

#### **1- Définition du logement rural en Algérie**

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.

#### **2- Qui peut accéder au logement rural ? et combien le montant d'aide ?**

Toute personne physique qui réside 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 dix (10) wilayas du Sud (Adrar, Tamanrasset, Illizi Laghouat, Biskra, Béchar, Ouargla, El Oued, Ghardaïa et Tindouf) ;
- 700.000 DA pour le reste des wilayas.

#### **3- Condition d'éligibilité**

- 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.

#### **4- Comment obtenir l'aide à l'habitat rural ?**

- Une demande d'aide financière pour la construction d'un logement rural (imprimé CNL) ;

## Chapitre 02 : la politique publique du logement en Algérie

Dans ce même imprimé, on trouve : les renseignements afférents au postulant et son conjoint, déclaration de revenus, déclaration de non possession d'un bien immobilier et de non bénéficiaire d'une aide de l'Etat.

- Un extrait de naissance n° 12 du postulant et de son (ses) conjoint (s) pour les personnes mariées ;
- Une photocopie légalisée de la carte nationale d'identité ;
- Tout document administratif justifiant le revenu (y compris ceux du conjoint) ;
- Le document attestant la résidence ;
- Le document justifiant l'exercice d'une activité en milieu rural ;
- Le document justifiant la possession d'un terrain à bâtir ;

Le dossier est déposé auprès de l'Assemblée populaire communale territorialement compétente.

### 5- 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, de l'Urbanisme et de la Ville, 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 (Caisse Nationale du Logement) 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 la décision d'octroi de l'aide.

### 6- 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 en deux tranches, comme suit :

**1ère tranche : 60 %** de l'aide, libérée par la CNL sur présentation du permis de construire et servira à la réalisation des travaux de la plateforme et du gros œuvre ;

## **Chapitre 02 : la politique publique du logement en Algérie**

**2<sup>ème</sup> tranche : 40 %** de l'aide, 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. (mhuv.gov.dz consulté le 23/07/2022 à 18 :54)

### **Conclusion**

Le logement est en effet un facteur de stabilité sociale et dans cette optique millions de logements ont été prévus dans tous les segments, du rural au social en passant par l'AADL, la LPP et les aides promotionnelles des pouvoirs publics qui n'ont jamais cessé, ceci pour réitérer le désir de résoudre enfin le problème du logement en, compte tenu de l'importance cruciale de la sécurité du logement, alors que milliards de dinars ont été gagnés pour la construction de millions de maisons.

Le gouvernement algérien a apporté plusieurs changements et réformes à sa politique du logement depuis son indépendance à ce jour. Cependant, une bonne évaluation de la politique du logement ne peut être trouvée que dans les résultats obtenus dans les réalités de la pension et c'est de voir comment il est en mesure de surmonter la crise du logement.

## Chapitre 03 : la politique publique du logement rural dans la wilaya de Tizi-Ouzou, étude de cas d'exemple de trois communes : Imsouhal, Iferhounene et Illilten

Par ce chapitre nous entamons la deuxième partie de notre travail, qui est la « partie pratique».

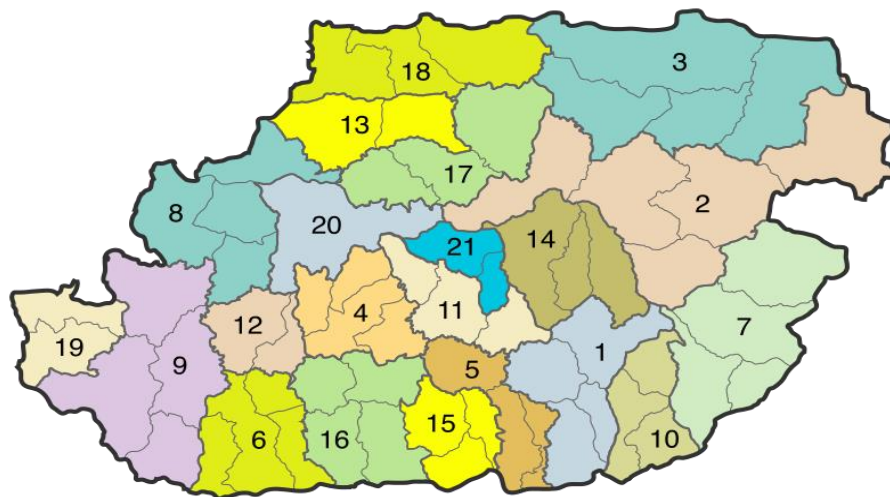
La politique publique du logement rural dans la wilaya de Tizi-Ouzou se diffère pas vraiment par rapport aux autres wilayas, mais il existe un point concernant le type de logement rural qui se diffère, et qui est que dans la wilaya de Tizi-Ouzou lors de l'octroi de l'aide on possède de choix pour bâtir un logement, le premier est d'en avoir un terrain vide c'est-à-dire faire une nouvelle construction, et l'autre c'est de faire une élévation c'est-à-dire d'avoir une dalle et de construire une sur élévation.

Et dans ce chapitre là on va détailler un peu plus sur l'habitat rural dans la wilaya de Tizi-Ouzou en se basant sur notre recherche au sein de la direction de logements, comme on va étudier trois (3) communes comme exemple qui sont : Imsouhal, Iferhounene et Illilten.

### Section 01 : petit aperçu sur la wilaya de Tizi-Ouzou

La wilaya de Tizi-Ouzou se situe à 100 kilomètres de la capitale et à 80 kilomètres de l'aéroport international d'Alger, elle s'étend sur une superficie dominée par des ensembles montagneux un potentiel agricole cultivable très faible (32%), une densité de la population et une ouverture sur la mer méditerranée par 70 Kms de côte.

carte n° 1 : Dairas de la wilaya de Tizi-Ouzou



Source : المشير دليل المؤسسات الجزائرية site web

1-Ain El Hammam 2- Azazga 3- Azeffoun 4- Beni Douala 5- Beni Yenni 6- Boghni 7- Bouzguen 8- Draâ Ben Khedda 9- Draâ El Mizan 10- Iferhounène 11- Larbaâ Nath Irathen

### **Chapitre 03 : la politique publique du logement rural dans la wilaya de Tizi-Ouzou, étude de cas d'exemple de trois communes : Imsouhal, Iferhounene et Illilten**

12- Mâatkas 13- Makouda 14- Mekla 15- Ouacif 16- Ouadhia 17- Ouaguenoun 18- Tigzirt  
19- Tizi Gheniff 20- Tizi Ouzou 21- Tizi Rached.

- **liste communes de la wilaya de Tizi Ouzou**

Abi Youcef , Aghribs , Agouni Gueghrane , Aïn El Hammam , Aïn Zaouia , Aït Aougacha, Aït Bouaddou, Aït Boumahdi, Aït Chafâa, Aït Khellili, Aït Mahmoud, Aït Oumalou, Aït Toudert, Aït Yahia, Aït Yahia Moussa, Akbil, Akerrou, Assi Youcef, Azazga, Azeffoun, Beni Aïssi, Beni Douala, Beni Yenni, Ath Zikki, Beni Zmenzer, Boghni, Boudjima , Bounouh, Bouzeguène, Aït Aïssa Mimoun, Draâ Ben Khedda, Draâ El Mizan, Freha, Frikat, Iboudraren, Idjeur, Iferhounène, Ifigha, Iflissen, Illilten, Illoula Oumalou, Imsouhel, Irdjen, Larbaâ Nath Irathen, Maâtkas, Makouda, Mechtras, Mekla, M'Kira , Mizrana, Ouacif, Ouadhia, Ouaguenoun, Sidi Namane, Souk El Thenine, Souamaâ , Tadmait, Tigzirt, Timizart, Tirmatine, Tizi Gheniff , Tizi N'Tleta , Tizi Ouzou, Tizi Rached, Yakouren, Yatafen, Zekri.

#### **1.1- état des lieux du dispositif d'aide à l'habitat rural dans la wilaya de Tizi-Ouzou**

La wilaya de Tizi-Ouzou est connue par sa ruralité, on vous propose ci-dessous une étude de la situation du logement rural, effectuée sur la base des données recueillis au niveau de la direction de logement.

**Chapitre 03 : la politique publique du logement rural dans la wilaya de Tizi-Ouzou,  
étude de cas d'exemple de trois communes : Imsouhal, Iferhounene et Illilten**

**Tableau n° 2 : Niveau de ruralité de la wilaya de Tizi-Ouzou**

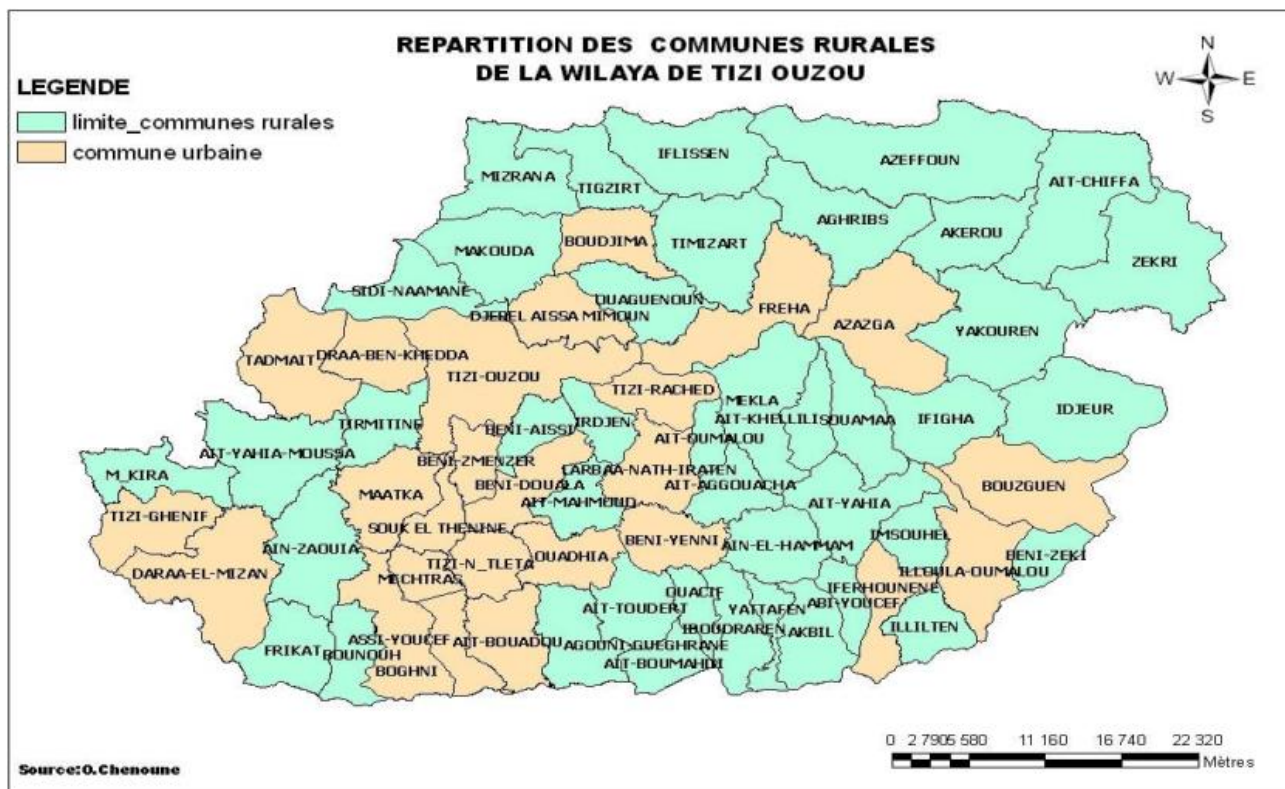
<b>Niveau de ruralité</b>	<b>100 %</b>	<b>Plus de 60%</b>	<b>40%- 60%</b>	<b>Moins de 40%</b>
<b>Communes</b>	ABI YUCEF, ACHNI GAGHRANE, AGHRIB, AIN ZAOUI, AIT AGGOUACHA, AIT BOUMAHDI, AIT CHAFFAA, AIT KHELILI, AIT MAHMOUD, AIT OUMALOU, AIT TOUDERT, AIT YAHIA MOUSSA, AIT YAHIA, AKBIL, AKERROU, BENI AISSI, BENI ZIKI, BOUNOUH, FRIKAT, IBOUDRAREN, IDJEUR, IFGHA, IFLISSEN, ILLILTEN, ILOULA OUMALOU, IMSOUHAL, IRDJEN, MIZRANA, MKIRA, SOUAMAA, TIMIZART, TIRMITINE, YAKOUREN, YATAFEN, ZEKRI.	SIDI NAAMANE, OUAGUENOUN, MEKLA, AIN EL HAMMAM, IFERHOUNENE, OUACIF, AZZEFFOUN, TIGZIRT, MAKOUDA.	BENI DOUALA, DRAA EL MIZAN, BOGHNI, FREHA, BENI ZMENZER	AZAZGA, AIT AISSA MIMOUN, TADMAIT, TIZI OUZOU, TIZI RACHED, DRAA BEN KHEDDA, BOUDJIMA, BOUZGUEN, MAATKAS, SOUK EL TENINE, TIZI GHENIF, BENI YENNI, OUADHIA, TIZI NTHLETA, MECHTRAS, AIT BOUADOU, ASSI YUCEF, LARBA NAIT IRATHEN

**Source : établie par nous-même sur la base des données de la direction de logement.**

La carte ci-dessous classe l'ensemble des communes de la wilaya de Tizi-Ouzou en deux grands groupes : commune rurales et communes urbaines.

## Chapitre 03 : la politique publique du logement rural dans la wilaya de Tizi-Ouzou, étude de cas d'exemple de trois communes : Imsouhal, Iferhounene et Illilten

Carte n° 2 : communes rurales et urbaines de la wilaya de Tizi-Ouzou



Source : mémoire master réalisé par Djamilia Rahmouni sous le thème « contribution à l'étude des PPDR dans la wilaya de Tizi-Ouzou », page 71

### Section 02 : Le logement rural dans la wilaya de Tizi-Ouzou

La répartition des quotas d'aides pour l'habitat rural dépend du taux de demandes de chaque wilaya et de la présence des autres segments (SOCIAL, AADL...) dans chacune.

Dans le cas de la wilaya de Tizi-Ouzou, toutes les communes bénéficient de ces aides selon le nombre de quotas et selon leurs situations géographiques, que ce soit pour une nouvelle construction ou pour une surélévation ; cette dernière étant propre à la wilaya de Tizi-Ouzou avec autorisation. (Entretien réalisé avec Mme Kheloui, service logement rural wilaya de Tizi-Ouzou)

## **Chapitre 03 : la politique publique du logement rural dans la wilaya de Tizi-Ouzou, étude de cas d'exemple de trois communes : Imsouhal, Iferhounene et Illilten**

### **2.1- Qui peut postuler pour le programme de l'habitat rural ? Et quoi fournir comme dossier ?**

Le postulant doit dépasser l'âge de 18ans et disposer d'un terrain à son nom. Il doit fournir un dossier complet comportant un formulaire à remplir récupérable au sein de la **CNL** ou téléchargeable depuis leur site internet (**cnl.gov.dz**), une photocopie de la carte d'identité nationale, les pièces justifiant les revenus du concerné et de son conjoint s'il est marié ainsi que leurs extraits de naissance, l'attestation de résidence et un document justifiant la possession d'un terrain à bâtir. Ces pièces ne doivent pas dépasser la durée de six mois de validité. En cas d'une demande pour surélévation, le postulant doit également fournir un permis de surélévation plus celui de l'habitat existant. Le postulant peut être non actif ou avec un total de revenus (le sien et celui de son conjoint unis) qui ne dépasse pas le SMIC (120000 DA actuellement). S'il le dépasse, il devra être dirigé vers un autre programme que l'habitat rural. (Entretien réalisé avec Mme Kheloui, service logement rural wilaya de Tizi-Ouzou)

### **2.2- Traitement du dossier**

Selon Mme Kheloui, service logement rural wilaya de Tizi-Ouzou :

Le dossier doit être déposé au niveau de l'APC. Tous les dossiers transférés vers la direction de logement une fois gravés sur CD seront par la suite étudiés et remis au wali, qui à son tour les déposera au niveau du ministère pour aboutir au nombre de quotas à fournir.

Une fois notifiés, les notifications sont envoyées aux chefs de daïras. La direction de logement traite les dossiers dans une cellule commune avec la CNL (Caisse Nationale du Logement) pour les envoyer au fichier national afin de les valider. Après la validation, les dossiers sont signés par le wali et transférés à la CNL pour rédiger les décisions qui seront encore une fois notifiées aux daïras puis envoyés aux APC.

Afin de prévenir les fausses déclarations, les subdivisionnaires des logements accompagnés des services techniques de l'APC effectuent des expéditions aux terrains en question afin de réaliser un PV de constat.

### **2.3- Une fois dossier traité quoi faire ?**

Selon Mme Kheloui, service logement rural wilaya de Tizi-Ouzou :

### Chapitre 03 : la politique publique du logement rural dans la wilaya de Tizi-Ouzou, étude de cas d'exemple de trois communes : Imsouhal, Iferhounene et Illilten

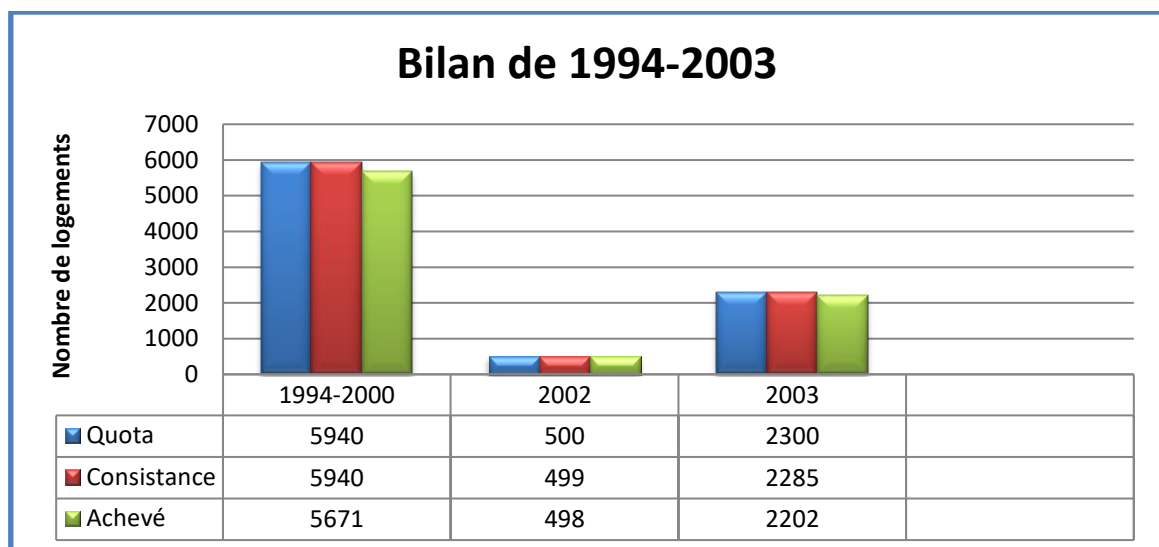
Le bénéficiaire récupère la décision qu'il doit signer et un cahier des charges qui comporte plusieurs articles et détails lui est remis. Pour obtenir la première tranche d'aide qui est estimée de 420000 DA, le bénéficiaire doit d'abord effectuer 60% des travaux. L'annexe de constat d'avancement est alors signé par le subdivisionnaire. Pour obtenir la deuxième tranche d'une nouvelle construction, tous les poteaux du logement doivent être construits. En cas de surélévation, la dalle doit être bâtie pour en disposer. Ceux qui ne respectent pas les délais et les conditions sont considérés comme des défaillants et leur cas est poursuivi par la justice.

Et c'est depuis 2013 que la loi a changé concernant la livraison de la 1<sup>ère</sup> tranche, avant 2013, la 1<sup>ère</sup> tranche est livrée une fois le dossier est complet, puis y'avait des demandeurs qui ont pris la 1<sup>ère</sup> tranche mais ils ont rien bâti, ils ont volé l'argent, sur cela en 2013 la loi a changé et a exigé de bâtir 60 %.

#### Section 03 : Statistique des logements ruraux dans la wilaya de Tizi-Ouzou

Le programme de l'habitat rural dans la wilaya de Tizi-Ouzou a débuté en 1994, et à ce jour-là, la wilaya de Tizi-Ouzou à bénéficier de cinq (5) programmes, de 1994-2000, 2000-2003, 2005-2009, 2010-2014 et 2015-2019, on a pu faire différents histogrammes pour chaque programme ci-dessous :

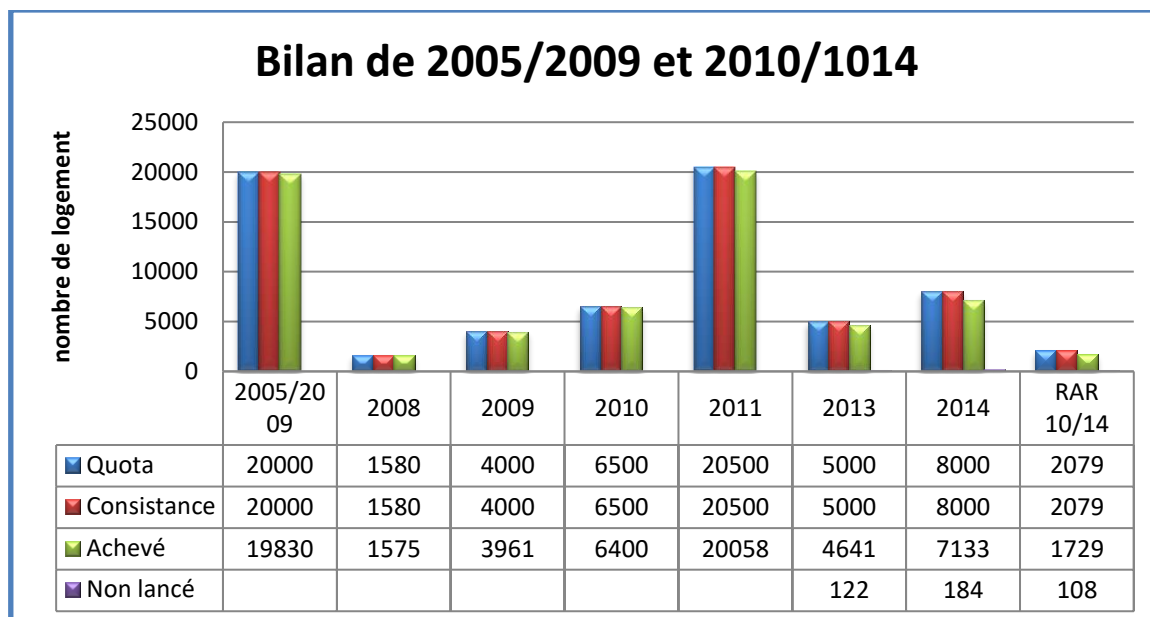
Figure n° 4 : bilan du programme 1994-200 / 200-2003



Source : établie par nous-même selon les données recueillis de la direction de logement de TO

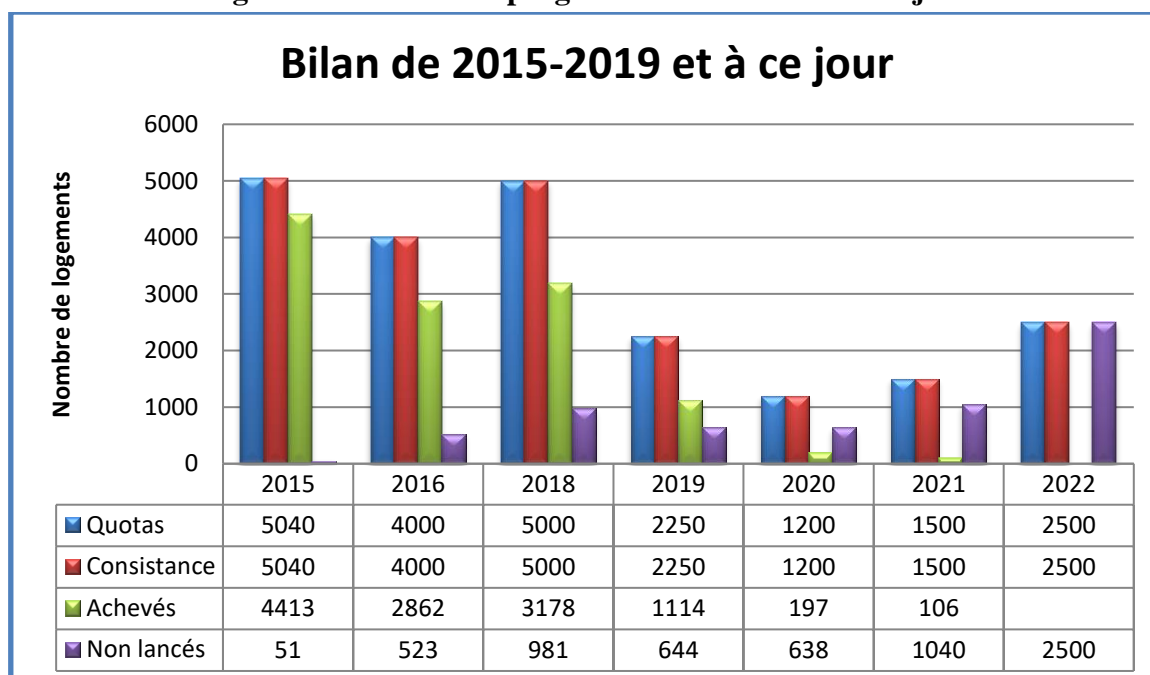
**Chapitre 03 : la politique publique du logement rural dans la wilaya de Tizi-Ouzou, étude de cas d'exemple de trois communes : Imsouhal, Iferhounene et Illilten**

**Figure n° 5 : Bilan des programmes 2005-2009 et 2010-2014**



Source : établie par nous-même selon les données recueillis de la direction de logement de TO

**Figure n° 6 : Bilan du programme 2015/2019 et à ce jour**



Source : établie par nous-même selon les données recueillis de la direction de logement de TO

Dans les trois (3) histogramme en haut qui précise les détails de la distribution de logement dans la wilaya de Tizi-Ouzou au cours des années, on constate que les quotas de distribution

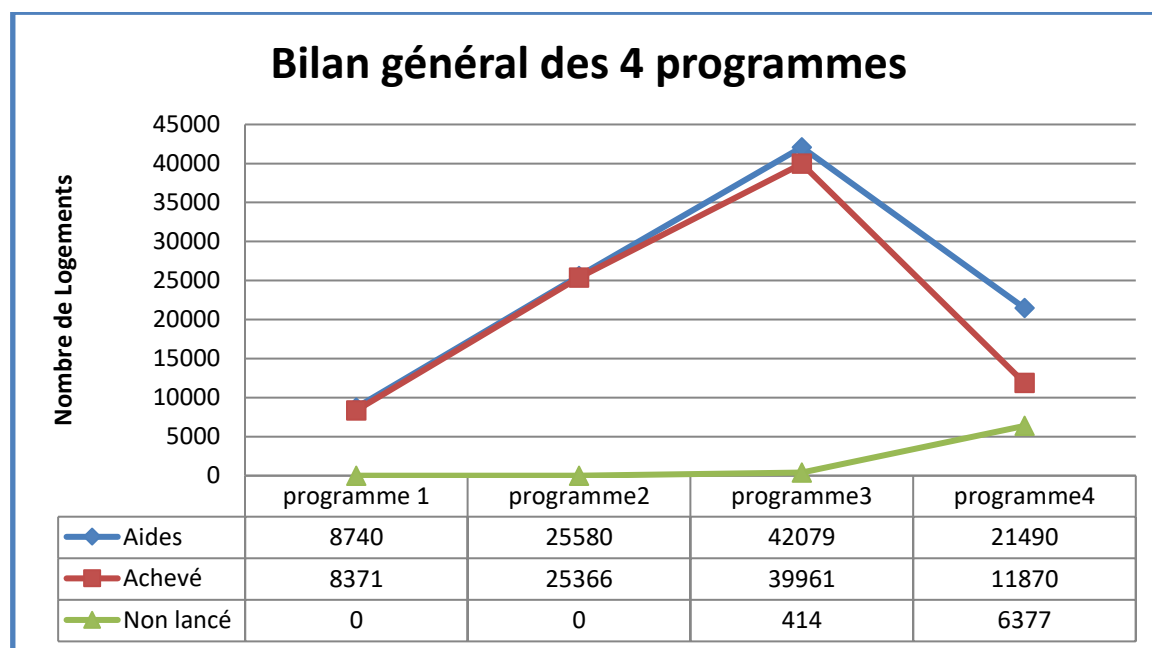
### Chapitre 03 : la politique publique du logement rural dans la wilaya de Tizi-Ouzou, étude de cas d'exemple de trois communes : Imsouhal, Iferhounene et Illilten

pour la wilaya varient selon le nombre de demande qui est la consistance, comme on peut voir que la demande baisse et augmente, comma par exemple durant les années 1994 jusqu'à 2003 le total général des de quotas étai a 8706 logement distribué pour la wilaya et c'était le début de lancement du programme de l'habitat rural, ils ont achevé 8371 logements ( logements fini, les demandeur ont acquis la 1<sup>ere</sup> et la 2<sup>eme</sup> tranche), donc on peut dire que le commencement de ce programme a était bien réussi.

On voit aussi que dans les années 2005/2014 y'avait une hausse demande pour l'habitat rural, les gens ont découvert ce programme, tout le monde veut bâtir sa propre maison, le taux général de demande dans ces années étai 67659 logements livrés pour la wilaya de Tizi-Ouzou, dont 65327 ont étai achevés et 414 non lancés, la différence étai pas grande donc la crise de logement dans la wilaya commence à baisser.

Et durant ces dernières années de 2015 à ce jour, le taux de demande à baisser, le total de quotas distribué pour la wilaya de Tizi-Ouzou étai 21490 logements dont 11870 ont étai achevés et 6377 non lancés, et cette baisse de demande est liés aux différents programmes de logements qui ont étai créés à l'exode rural.

**Figure n° 7 : le Bilan des 4 programmes d'aide au logement que la wilaya de TO à bénéficié.**



**Source : établie par nous-même selon les données recueillis de la direction de logement de TO**

## **Chapitre 03 : la politique publique du logement rural dans la wilaya de Tizi-Ouzou, étude de cas d'exemple de trois communes : Imsouhal, Iferhounene et Illilten**

Le graphe en haut nous montre que la distribution de quotas de logement dans le programme de l'habitat rural dans la wilaya de Tizi-Ouzou varie selon la demande qui augmente et baisse d'une année à une autre, et dans tous les programmes que la wilaya a reçus, on constate que la plupart ont été achevés, la différence n'est vraiment pas significative, ce qui veut dire que ce programme a réussi dans la wilaya de Tizi-Ouzou.

### **Section 04 : Etude de cas d'exemple de trois communes : Imsouhal, Iferhounene et Illilten**

Au long de cette dernière section, qui est une suite de notre partie pratique, on va étudier trois communes comme exemple qui sont : Imsouhal, Iferhounene et Illilten. On va vous donner quelques statistiques du logement rural que ces trois communes ont bénéficiées, et qui finira par une petite enquête qui est des réponses de quelques bénéficiaires de ce programme.

#### **4.1- Petit aperçu sur les communes Imsouhal, Iferhounene et Illilten**

**Imsouhal** est une commune algérienne de la wilaya de Tizi Ouzou, dans la région de Kabylie, elle est située au sud-est de la wilaya de Tizi-Ouzou. La commune d'Imsouhal est composée de 15 villages : Agouni Ouadella, chef-lieu de la commune, Aït El Bachir, Aït Meddour, Aït Ouatas, Aït Youcef Ou Ali, Ahfir, Askeur, Boulmaïz, Boumessaoud, Ighil Igoulmimène, Iguer Lakrar, Kerrouch, Tanalt, Tizi Bouifed, Tizi Guifrès.

Son niveau de ruralité est de 100%

**Iferhounene** est une commune de la wilaya de Tizi Ouzou en Algérie. Elle est située à 8 km au sud-est d'Ain El Hammam et à 70 km environ au sud-est de Tizi Ouzou dans la région de Kabylie.

La commune d'Iferhounene est située dans le massif central de Djurdjura, au sud-est de la wilaya de Tizi Ouzou, à la limite de la wilaya de Bouira.

La commune d'Iferhounene est composée de 25 villages : Ahdouche, Aït Ali Ou Yahia, Aït Arbi, Aït Enzar, Aït El Mansour, Aït Hamou, Aït Idir Ouali, Aït Saci, Aït Yha ouameur, Béchar, Bouaïdel, Ibelkissène, Ikhdachen, Iverver, Iferhounène, chef-lieu de la commune, Imzouagh, Menia, Lazib, Soumeur, Taourirt Ali Ou Naceur, Tanalt, Tikilsa, Tirourda.

Son niveau de ruralité est de 60%

### Chapitre 03 : la politique publique du logement rural dans la wilaya de Tizi-Ouzou, étude de cas d'exemple de trois communes : Imsouhal, Iferhounene et Illilten

**Illilten** est une commune de la wilaya de Tizi Ouzou, en Grande Kabylie, en Algérie. La commune d'Illilten se trouve dans la région d'Ain El hammam et est située juste à côté de la commune d'Iferhounene. La commune d'Illilten est située au sud-est de la wilaya de Tizi Ouzou, à la limite des wilayas de Bouira et de Béjaïa.

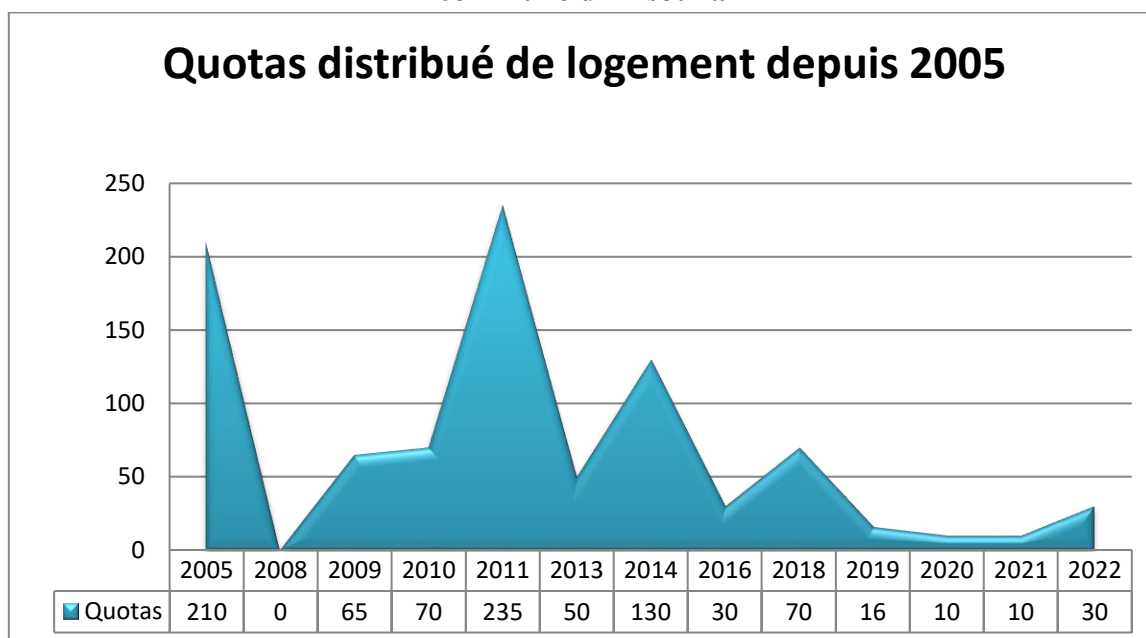
La commune d'Illilten est composée de 11 villages: Aït Adella, Aït Aissa Ou Yahia, Aït Sider, Azrou, Iguefilen, Iheddaden, Taghzout, Tifilkoult, Taourirt Amrous, Tizit, Zoubga.

Son niveau de ruralité est de 100%.

#### 4.2- Caractérisation de la politique publique du logement rural à la commune d'Imsouhal, Iferhounene et Illilten

Selon le subdivisionnaire de l'APC d'Iferhounene, ces trois communes ont toujours bénéficié d'un certain nombre de quotas de logements au cours des années dans le programme de l'habitat rural, et selon les données recueillis on a pu faire ces graphes ci-dessous qui montrent le nombre de quotas distribué pour ces trois (3) communes.

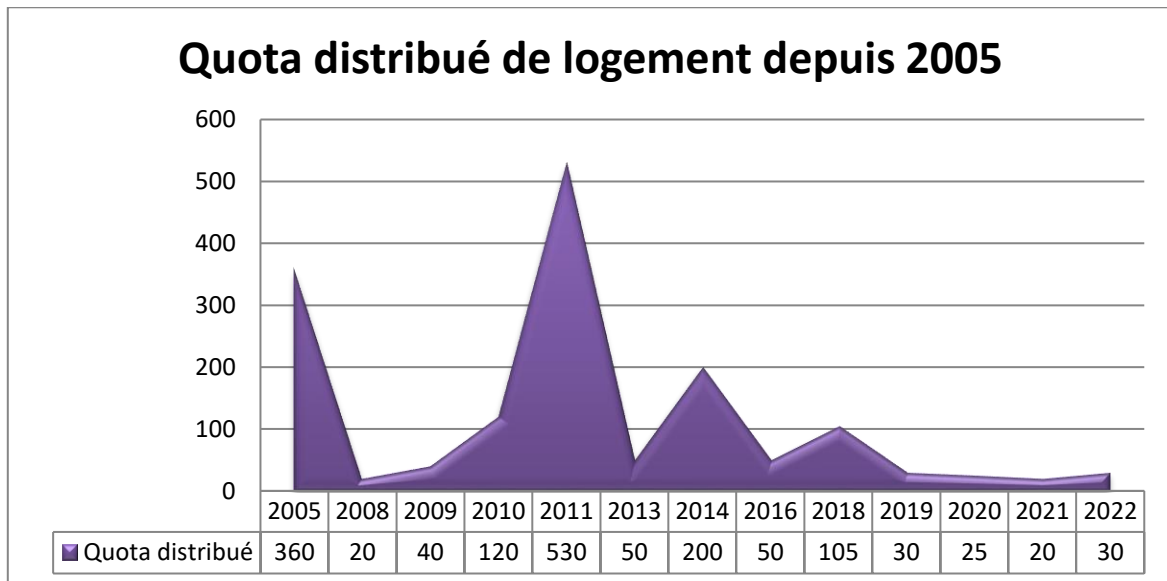
**Figure n° 8 : Statistiques de quotas de logements distribués depuis 2005 dans la commune d'Imsouhal**



**Source : établie par nous-même selon les statistiques obtenus de la direction de logement.**

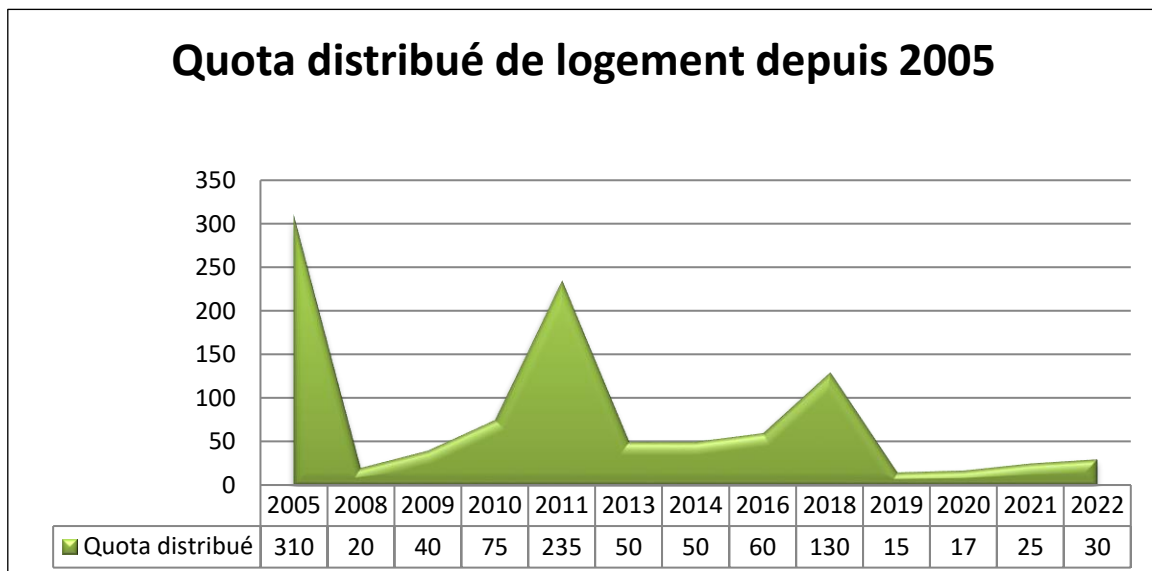
**Chapitre 03 : la politique publique du logement rural dans la wilaya de Tizi-Ouzou, étude de cas d'exemple de trois communes : Imsouhal, Iferhounene et Illilten**

**Figure n° 9 : statistiques de quotas de logements distribués depuis 2005 dans la commune d'Iferhounene**



**Source : établie par nous-même selon les statistiques obtenus de la direction de logement.**

**Figure n° 10 : statistiques de quotas de logements distribués depuis 2005 dans la commune d'Illilten**



**Source : établie par nous-même selon les statistiques obtenus de la direction de logement.**

Selon les trois (3) graphes on distingue que la demande de logements augmente et baisse au cours des années et ça se diffèrent d'une commune a une autre, et malgré que c'est des

### Chapitre 03 : la politique publique du logement rural dans la wilaya de Tizi-Ouzou, étude de cas d'exemple de trois communes : Imsouhal, Iferrhounene et Illilten

communes rurales mais le taux général de distribution de logement est peu, depuis le début du programme à ce jour :

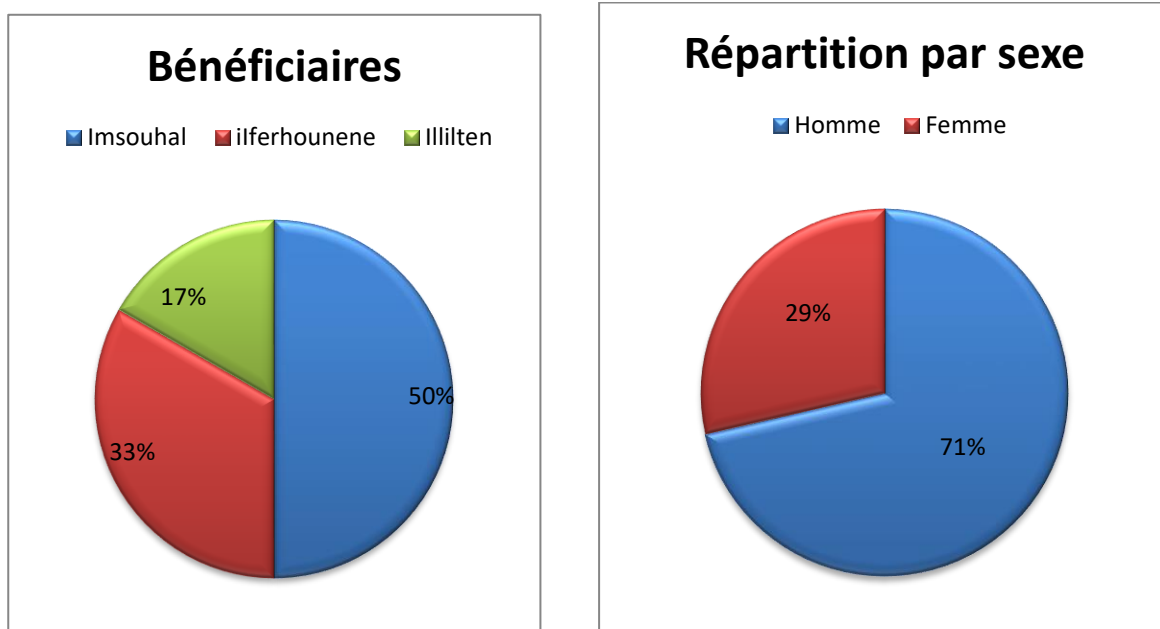
- la commune d'Imsouhal a bénéficié de 926 logements dont 740 ont été achevés.
- La commune d'Iferrhounene a bénéficié de 1580 logements dont 1338 ont été achevés.
- La commune d'Illilten a bénéficié de 1057 logements dont 835 ont été achevés.

#### 4.3- Analyse des résultats de l'enquête de terrain

Pour détecter l'apport de l'habitat rural et son appréciation par le citoyen, nous avons élaboré un questionnaire que nous avons soumis, aux bénéficiaires de ce dispositif dans le cadre d'une étude de terrain ciblée.

Cette enquête est menée sur un nombre total de 12 personnes principalement dans les communes d'Imsouhal, Iferrhounene et Illilten. Dont les résultats se résument comme suit :

Figure n° 11 : Nombre de Bénéficiaires et répartition par sexe



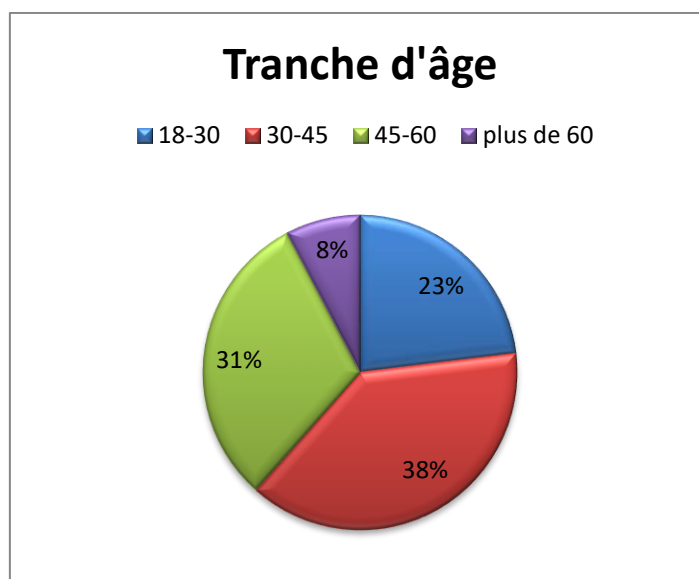
Source : établie par nous-même à partir des résultats obtenus suite à notre enquête.

Comme le montrent les secteurs, dans les trois (3) communes où nous avons mené notre enquête, ce sont les hommes qui ont bénéficié le plus de l'aide à l'habitat rural plus que les femmes, pour des raisons culturelles et sociales, elles représentent un pourcentage

### Chapitre 03 : la politique publique du logement rural dans la wilaya de Tizi-Ouzou, étude de cas d'exemple de trois communes : Imsouhal, Iferhounene et Illilten

insignifiant. En effet, les femmes ne sont pas exclues du dispositif d'aide à l'habitat, mais selon les coutumes, toujours en vigueur en Kabylie, le droit des femmes à l'héritage de bien matériels (maison, terres) est aboli ce qui fait que elles ne peuvent bénéficier de ce dispositif vus qu'elles ne possèdent pas une propriété ou un acte de possession. Cependant, dans certains cas, la femme peut bénéficier d'une donation (d'un parent), ce qui lui permet, si elle le souhaite, d'accéder au dispositif d'aide à l'habitat rural.

Figure n°12 : La tranche d'âge bénéficié



Source : établie par nous-même à partir des résultats obtenus suite à notre enquête.

La tranche d'âge des personnes questionnées, dans les trois (3) communes, qui a le plus bénéficié de ce dispositif, c'est la tranche d'âge de 30 ans à 45 ans qui représente des personnes matures avec un revenu régulier et qui aspirent à améliorer leurs conditions de vie. Ces personnes sont souvent en couple. Pour les autres tranches d'âge, celle de 18 ans à 30 ans et celle de moins de 45 ans a 60 ans, elles ne sont pas exclues de ce dispositif mais les nombres des bénéficiaires est relativement de leurs condition socio-économique et leurs situations matrimoniales.

### Chapitre 03 : la politique publique du logement rural dans la wilaya de Tizi-Ouzou, étude de cas d'exemple de trois communes : Imsouhal, Iferhounene et Illilten

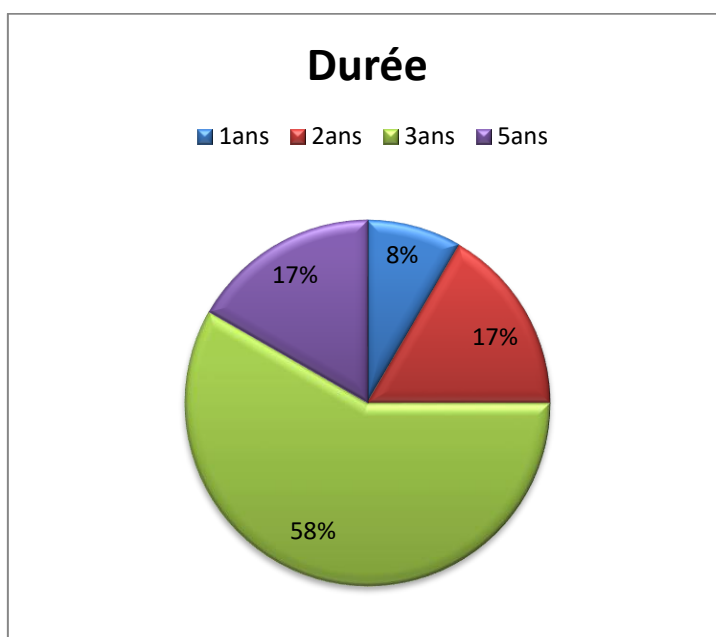
Figure n° 13 : La situation matrimoniale des bénéficiaires



Source : établie par nous-même à partir des résultats obtenus suite à notre enquête.

Comme l'indique le secteur, plus de la majorité des bénéficiaires questionnés sont mariés. Cela explique que Ce dispositif est très convoité par les personnes mariées et que le critère de classification des dossiers, en fonction de la situation matrimoniale, est respecté.

Figure n° 14 : Durée de finition de logement

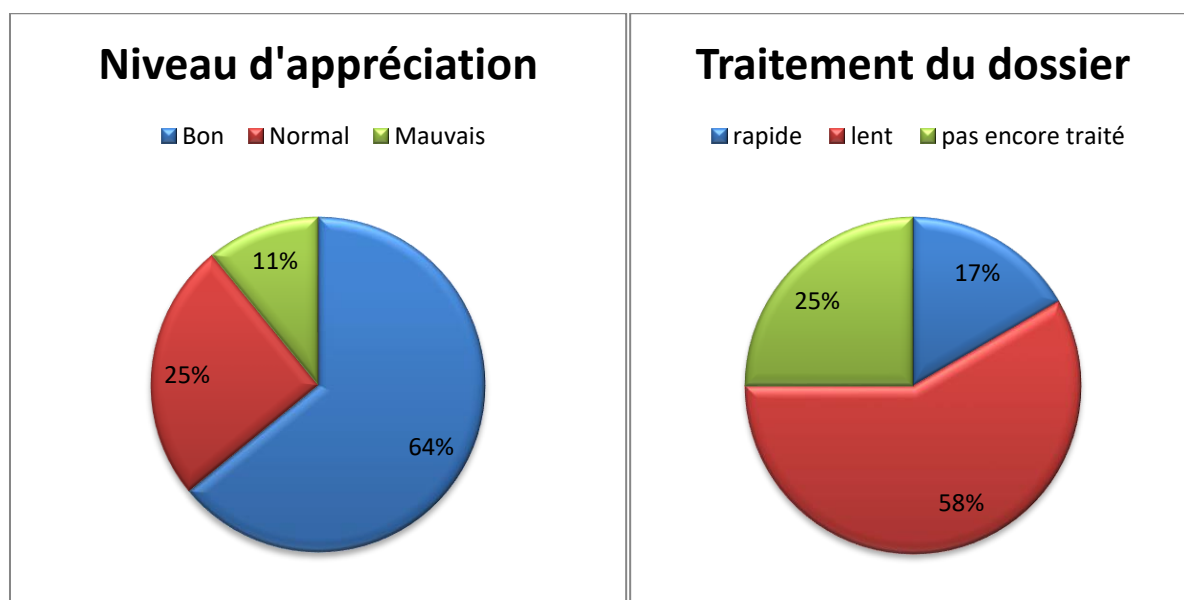


Source : établie par nous-même à partir des résultats obtenus suite à notre enquête.

### Chapitre 03 : la politique publique du logement rural dans la wilaya de Tizi-Ouzou, étude de cas d'exemple de trois communes : Imsouhal, Iferhounene et Illilten

On peut voir que la plupart ont pris 3ans et cela est dû à la matière première, qui change d'une année à l'autre soit la baisse soit la hausse des prix, et le revenu annuel des ménager ne s'accroit pas.

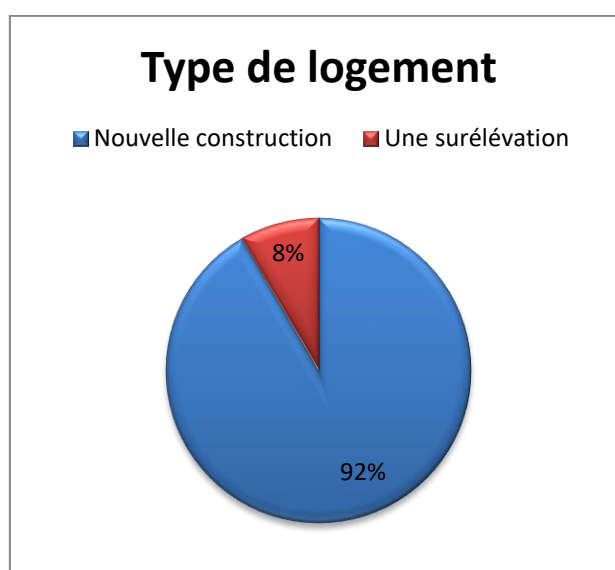
Figure n° 15 : Niveau d'appréciation du dispositif dans les trois communes



Source : établie par nous-même à partir des résultats obtenus suite à notre enquête.

On peut distinguer que la population a bien aimé ce dispositif d'aide, et qu'il leur a aidé à construire leur logements, mais le traitement du dossier était lent pour eux.

Figure n° 16 : Type de logement



Source : établie par nous-même à partir des résultats obtenus suite à notre enquête.

### **Chapitre 03 : la politique publique du logement rural dans la wilaya de Tizi-Ouzou, étude de cas d'exemple de trois communes : Imsouhal, Iferhounene et Illilten**

Parmi les raisons qui poussent les citoyens à déposer leurs dossiers pour bâtir une nouvelle construire au lieu de le faire pour une surélévation est le fait que beaucoup ne possèdent pas la somme suffisante pour commencer un chantier.

Généralement en Kabylie, beaucoup de citoyens qui choisissent de ne pas partir vivre en ville et de rester dans leurs villages sont contraints à vivre dans la maison familiale (Parents, grands-parents, etc.). C'est ce qui fait que quand ils procèdent pour construire un habitat individuel, ils déposent évidemment un dossier pour une nouvelle construction s'ils optent bien sûr pour le programme de l'habitat rural.

#### **➤ 700000 Da sont-ils suffisante ? :**

La réponse à cette question que tous les bénéficiaires ont répondu est bien Non, beaucoup de citoyens ayant obtenu l'aide à l'habitat rural la jugent comme étant insuffisante. Nous pouvons expliquer cela par le fait que les matériaux de construction sont coûteux et beaucoup se trouvent à un moment donné en train de dépenser de leurs propres revenus, ou carrément à arrêter les travaux sur leurs terrains.

## **Chapitre 03 : la politique publique du logement rural dans la wilaya de Tizi-Ouzou, étude de cas d'exemple de trois communes : Imsouhal, Iferhounene et Illilten**

### **Conclusion**

Après la réalisation de notre enquête, sur le dispositif d'aide à l'habitat rural, dans la wilaya de Tizi-Ouzou, nous constatons que la wilaya de Tizi-Ouzou est une wilaya rurale, et que dans chaque programme un certain quota lui a été distribué, et que l'habitat rural a une forte demande surtout dans les communes qui possèdent un grand pourcentage de ruralité, et qui ne possèdent pas d'autres programmes (AADL, LPP..etc.).

Le Dispositif de l'habitat rural dans les trois communes citées, la demande était peu, par rapport au manque de population et au manque de moyen de vivre ce causant l'exode rural.

Comme nous constatons que les dossiers des gens mariés avec enfants et les cas sociaux passent en priorité. En outre, le niveau d'appréciation du dispositif diffère d'une commune à une autre et d'une personne à une autre. En effet, selon l'apport personnel des bénéficiaires, le dispositif est jugé intéressant, mais insuffisant puisque le montant d'aide de l'Etat (CNL), allouée à ce type de logement, est limitée à 70.000.000 DA, et que l'apport personnel du bénéficiaire atteint parfois, la somme de 120.000.000 DA. En somme, l'enveloppe allouée dans le cadre du dispositif d'aide à l'habitat rural est très réduite, pour la réalisation d'un logement de vocation rural.

## Conclusion générale

La politique publique du logement de l'Algérie qui, dans son ensemble, dépendait et continue de dépendre du rôle fondamental de l'État dans la réalisation et le fonctionnement, y compris le financement, la distribution et parfois même l'ingérence dans la construction de soi et la promotion immobilière, a compliqué davantage la crise du logement.

Cette politique, qui a démontré au fil du temps son incapacité à atteindre les objectifs souhaités, malgré les sommes exorbitantes dépensées dans ce secteur, a transformé tous les efforts qui ont été faits depuis longtemps dans ce domaine en ce qui est devenu connu. "La crise du logement en Algérie", qui se complique de jour en jour et année après année. Cela peut s'expliquer à première vue par le taux croissant de croissance démographique sans augmentation similaire de la population, ainsi que par le déplacement croissant des zones rurales vers les villes, ainsi que par l'incapacité de l'État à contrôler les choses. (Indifférence, absence de gestion, favoritisme, corruption, bureaucratie et négligence administrative au niveau de l'administration centrale... etc.) Outre le problème de l'immobilier, considéré comme l'un des principaux problèmes auxquels les pouvoirs publics doivent accorder une attention adéquate afin de résoudre le problème du logement, nous trouvons un autre problème non moins important que le premier, à savoir la difficulté de fournir des prêts hypothécaires par le système bancaire loin de toutes les offres, faveurs et la bureaucratie dans les relations avec les entrepreneurs ou ceux qui souhaitent posséder un logement.

L'accès à un logement décent est extrêmement important, car il assure la stabilité et améliore le bien-être social des familles. Le secteur du logement stimule l'économie nationale et crée de nombreux emplois, en particulier pour les travailleurs non qualifiés, ce qui est crucial pour l'économie algérienne, qui se caractérise par une population en âge de travailler en croissance rapide et des perspectives d'emploi limitées.

Les logements ruraux se développent mieux et plus rapidement. Leurs propres logiques de développement, initialement fondées sur des valeurs d'usage pratique et symbolique, sont détournées par de nouveaux actes d'appropriation de l'espace et d'affirmation de l'identité. Dans le cas d'installations plus anciennes (zones agricoles, villages socialistes, zones rurales), celles-ci conduisent à la densification, à la dégradation et à l'empiétement sur les terres agricoles, et dans le cas de nouvelles formes de vie urbaine plus attrayantes (maisons individuelles dans des lotissements ou même des logements sociaux). Il existe un regroupement d'habitats ruraux qui forment une agglomération au fil du temps, ce qui entraîne une pénurie et une augmentation des terres arables. Cela est conforme à l'idée

## Conclusion générale

avancée dans la deuxième hypothèse, selon laquelle le Programme d'aide au logement rural est l'un des moyens de mise à niveau rurale et contribue au développement territorial dans la Wilaya de Tizi-Ouzou, notamment en limitant le phénomène de l'exode rural et en revitalisant le processus de création d'activités économiques typiques des zones rurales.

Nous aspirons à atteindre un bon taux d'occupation des logements au détriment d'un logement décent, bon, qui est le berceau de la famille, où la génération montante est élevée, et comment avoir une bonne éducation, si le berceau nourricier est inapproprié, malsain et indisponible.

L'Etat est désireux d'intensifier les centres urbains et de les développer avec les ordres de logements publics, que les habitants de toutes les régions du pays ne voient que comme des logements temporaires "Construire la maison privée avec une adresse de virilité", ce qui coûte beaucoup d'argent à l'État. Il dépasse la valeur de F3, qui ne dépasse pas la superficie de 2m65 avec un prix de 2.400.000D.A qui environ 37.000D.A Par mètre carré construit.

Comment un habitant villageois peut faire un travail décent avec une subvention de pas plus de 700.000D.A, à une époque où le prix du sac de ciment était 800D.A et un ton de fer est de 12.000D.A et le salaire quotidien pour la construction 2.000D.A.

En calculant que l'allocation n'est même pas suffisante pour compléter une pièce de 20m<sup>2</sup>, et une personne résidente dans un village, il faut 05 chambres du même espace que le minimum, c'est à dire 100m<sup>2</sup> parce que la famille rurale est encore la plus grande de 07 à 08 personnes.

Nous pouvons dire que l'Etat devrait établir une stratégie claire dans le domaine du logement rural, car il est important d'éliminer la crise du logement dans les zones rurales et de réduire le déplacement de la population vers les grandes villes et les grandes zones urbaines, et de maintenir la durabilité de certaines activités telles que le pâturage, l'élevage et d'autres industries traditionnelles, qui

L'une des conclusions les plus importantes de notre étude est que le problème du logement en Algérie a été lié à des politiques de logement circonstancielles, puisqu'il n'a pas tenu compte du pouvoir d'achat d'un simple citoyen algérien ou même des moyens de subsistance capables d'accueillir et de répartir la population en fonction des sources disponibles de richesse nationale, ce qui rend le problème du logement encore présent.

## **Conclusion générale**

Enfin, la question de la politique publique du logement en Algérie n'est qu'une modeste tentative de chercher des développements dans le secteur du logement en Algérie. Grâce au recrutement et à l'utilisation de l'information et des données disponibles, l'étude ne peut saisir tous les aspects du sujet. Nous avons donc essayé de répondre à certains problèmes ou à certaines questions avec les données disponibles.

## Référence bibliographique

### Référence bibliographiques

#### 1. Ouvrage

- 1- AKNOUCHE .N, (2016) « السياسة العامة للسكن في الجزائر بين الازمة و الحكامة » مجلة البحوث و الدراسات , الجزائر ,الدراسات
- 2- NYECK .C, (2014), « Politique publique », Dictionnaire d'administration publique.
- 3- O'KELLY. K, MUIR.J, édité par GEORGESCU .M, GOMES.R, (2016), « À prendre au sérieux », Etats-Unis.
- 4- BOUTAUD.A, (2015), « L'évaluation des politique publique c'est quoi exactement ? », Direction de la prospective et du dialogue public, Grand Lyon la métropole.
- 5- BENARBIA.M et autres (1976), « La question du logement à Alger OPU », Alger.
- 6- LACAZA.P (1997), « Les politiques du logement », édition Flammarion, Paris.
- 7- COTE M. (1988), « L'Algérie ou l'espace retourné », édition Flammarion, Paris.

#### 2. Thèses et mémoires

- 1- RAHMOUNI.D, Contribution à l'étude des PPDRi dans la wilaya de Tizi-Ouzou, Université de Mouloud Mammerie de Tizi-Ouzou.

#### 3. Textes juridique et règlementaire

- 1- le décret exécutif n°10-235 du 26 Choual 1431 correspondant au 05 octobre 2010 fixant les niveaux de l'aide frontale octroyée par l'Etat.
- 2- le décret exécutif n° 13-389 du 20 Moharram 1435 correspondant au 24 novembre 2013 fixant les niveaux et les modalités d'octroi.
- 3- le décret exécutif n° 13-431 du 15 Safar 1435 correspondant au 18 décembre 2013, définissant les modèles-types des contrats de réservation et de vente sur plans des biens immobiliers.
- 4- L'arrêté interministériel du 14 mai 2011, fixant les conditions et les modalités de cession de terrains.
- 5- l'arrêté interministériel du 14/03/2018, définissant les conditions et les modalités financières modifié et complété ; par l'arrêté interministériel du 25/02/2019.
- 6- le décret n°98-1048 du 18 novembre 1998 relatif à l'évaluation des politiques publiques.

#### 4. Documents de travail

- 1- DERDICH .A, Cours "السياسة السكنية في الجزائر", Université de Blida 02.
- 2- SUNDAY.O, (2015), Cours "Rural Housing", Université de Bénin.
- 3- Cours "Habitat rural en Algérie", Université Ferhat Abbes.

#### 5. Site Web

- 1- walyben.com/ public policy
- 2- designingbuildings.co.uk/housing policy
- 3- mhuv.gov.dz
- 4- المشير دليل المؤسسات الجزائرية

## **Annexe n°01 : Logement promotionnel aidé LPA**

### **1- Texte réglementaire de référence**

Selon le ministère de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville :

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

- le décret exécutif n° 13-389 du 20 Moharram 1435 correspondant au 24 novembre 2013 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, la construction d'un logement rural, ainsi que d'un logement individuel réalisé sous la forme groupée dans des zones définies des wilayas du Sud et des Hauts Plateaux ;

- le décret exécutif n° 13-431 du 15 Safar 1435 correspondant au 18 décembre 2013, définissant les modèles-types des contrats de réservation et de vente sur plans des biens immobiliers ainsi que les limites du paiement du prix du bien objet du contrat de vente sur plans et le montant et l'échéance de la pénalité de retard ainsi que les modalités de son paiement.

- L'arrêté interministériel du 14 mai 2011, fixant les conditions et les modalités de cession de terrains relevant du domaine privé de l'Etat et destinés à l'implantation de programmes de logements aidés par l'Etat, modifié et complété par ; L'arrêté ministériel du 30/01/2018, fixant les spécificités techniques applicables aux programmes de logements promotionnels aidés modifié et complété ; *par l'arrêté interministériel du 27/01/2019.*

- l'arrêté interministériel du 14/03/2018, définissant les conditions et les modalités financières, ainsi que les mécanismes de la réalisation du logement promotionnel aidé, modifié et complété ; *par l'arrêté interministériel du 25/02/2019.*

### **2- Combien l'Etat octroie pour l'acquisition d'un LPA ?**

L'Etat octroie deux niveaux d'aide pour l'acquisition d'un LPA :

- **700 000** Da lorsque le revenu est inférieur ou égal à quatre (04) fois le salaire national minimum garanti ;
- **400 000** Da lorsque le revenu est supérieur à quatre (4) fois le salaire national minimum garanti et inférieur ou égal à six (06) fois le salaire national minimum garanti.

Le revenu est constitué par celui du postulant augmenté, le cas échéant par celui du conjoint.

L'aide frontale peut être également cumulée avec un crédit bancaire dont le taux d'intérêt est bonifié par le trésor public. Le taux débiteur est fixé par la réglementation à 1% pour cette catégorie de postulants. (mhuv.gov.dz consulté le 22/07/2022 à 16 :00)

### **3- Comment le LPA est organisé ? Spatiale et fonctionnelle**

- **Organisation spatiale :**

Le logement promotionnel aidé peut être réalisé au sein d'immeubles collectifs selon la typologie du F2, F3 ou F4 et F5 dans l'ensemble des communes à l'exclusion de celles relevant des wilayas du Sud.

Toutefois, il peut être envisagé la réalisation de logements semi-collectifs dans les zones des Hauts Plateaux et le chef-lieu des wilayas de Sud. La répartition des logements par typologie devra se faire dans les proportions de 20%, au maximum pour les logements de type F2 de 50 m<sup>2</sup> habitable, 50% au minimum pour les logements de type F3 de 70 m<sup>2</sup> habitable et 30% au maximum de F4 pour une surface de 85 m<sup>2</sup> habitable, avec une tolérance de plus ou moins 3%, et une surface de 105 m<sup>2</sup> pour le F5.

Dans les communes relevant des wilayas du Sud, le logement promotionnel aidé sera réalisé sous forme « individuel groupé » sur des lots de 250 m<sup>2</sup> au minimum, dans ce cas, le promoteur immobilier peut limiter son intervention à la réalisation de logements en clos et couvert et aux travaux de VRD, l'aspect extérieur des logements doit présenter un état parfait d'achèvement.

Chaque logement est composé des éléments suivants :

**Pour toutes les wilayas à l'exception des wilayas du sud :** une salle de séjour, une (01), deux (02) ou trois (03) chambres, une cuisine, une salle de bain, une salle de toilettes (WC), un espace de dégagement, volumes de rangement, un séchoir.

**Pour les des wilayas du sud :** Logement individuel avec cour et terrasse accessible en clos et couvert, avec un parfait état d'achèvement de l'enveloppe. (mhuv.gov.dz consulté le 22/07/2022 à 17 :00)

- **Organisation fonctionnelle :**

L'orientation des logements doit assurer l'ensoleillement du séjour, de la cuisine et en partie des chambres, La hauteur minimale sous plafond est de 2,90 m, La salle de séjour doit être disposée à l'entrée, pour permettre un accès visiteur direct, sans passer par des espaces réservés à la vie intime du ménage, Sa surface doit être comprise entre 18 et 20 m<sup>2</sup>.(mhuv.gov.dz consulté le 22/07/2022 à 17 :00)

- **4- Prix de cession selon les wilayas**

Selon le ministère de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville :

- **Pour les wilayas d'Alger, Oran, Annaba et Constantine :**

F2 : 2.500.000 DA par logement

F3 : 3.500.000 DA par logement

F4 : 4.400.000 DA par logement

F5 : 5.400.000 DA par logement

- **Pour les communes des hauts plateaux**

F2 : 2.200.000 DA par logement

F3 : 3.100.000 DA par logement

F4 : 3.900.000 DA par logement

F5 : 4.800.000 DA par logement

- **Pour les wilayas du sud**

Logement individuel avec cour et terrasse accessible en clos et couvert, avec un parfait état d'achèvement de l'enveloppe.

F4 : 2.600.000 DA par logement

F5 : 3.500.000 DA par logement

- **Pour les autres wilayas**

F2 : 2.300.000 DA par logement

F3 : 3.300.000 DA par logement

F4 : 4.100.000 DA par logement

F5 : 5.100.000 DA par logement.

## **Annexe n° 02 : Logement location-vente (LLV)**

### **1- Quel est le bénéfice du LLV**

- Le bénéfice de la location-vente prévu par les dispositions réglementaires n'est consenti qu'une fois pour la même personne.
- Tout postulant à l'acquisition d'un logement dans le cadre de la location-vente doit s'acquitter d'un apport initial de 25% minimum du prix du logement.
- Il est tenu également de justifier d'un niveau de revenus permettant le règlement aux termes échus des mensualités fixes calculées sur la base du montant restant du prix du logement augmenté des frais de gestion et d'actualisation dans les limites de la période convenue entre les parties au contrat.
- Dans tous les cas, le montant du prix du logement après déduction de l'apport initial, doit être réglé par le bénéficiaire sur une période n'excédant pas vingt-cinq (25) ans.
- Ce paiement atermoyé s'effectue suivant un échéancier faisant ressortir le montant à régler mensuellement sur la période retenue.
- Le paiement du montant de la dernière mensualité du prix de vente du logement tel que prévu à l'article 8 ci-dessus doit être effectué dans tous les cas par le bénéficiaire avant que son âge ne dépasse soixante-dix (70) ans.
- Toutes fois cette limite d'âge peut ne pas être tenue en compte dans le cas où le bénéficiaire au moment du versement de l'apport initial, s'engage à payer et par anticipation la totalité du prix du logement.
- Tout bénéficiaire d'un logement en location-vente peut procéder à des paiements par anticipation portant sur plusieurs mensualités.
- Dans ce cas, le promoteur doit réviser les termes de l'échéancier prévu initialement.
- Le versement de l'apport initial par le bénéficiaire et sa souscription aux conditions de règlement du prix du logement telles que fixées dans l'échéancier, donne lieu à l'établissement d'un contrat de location-vente entre l'organisme promoteur et le bénéficiaire.
- Le non-paiement par le bénéficiaire de trois (3) échéances consécutives entraîne l'application d'une pénalité de 5% du montant de la mensualité.

- En cas d'impayés de six (6) mensualités, le contrat de location-vente est résilié aux torts du bénéficiaire. Le promoteur se réserve le droit dans ce cas d'engager auprès des juridictions compétentes une procédure en vue de l'expulsion de l'occupant du logement concerné.
- Les bénéficiaires de la location-vente sont soumis aux règles de la copropriété telles que définies par la législation et la réglementation en vigueur.
- Peut bénéficier de la location-vente tout occupant d'un logement locatif public remplissant les conditions prévues ci-dessus, sous réserve qu'il s'engage à restituer le logement en question à l'organisme bailleur dès la prise de possession du logement objet de la location-vente. (mhuv.gov.dz consulté le 23/07/2022 à 15 :30)

## **2- Acquisition de logement en location-vente – Dispositif AADL**

Comment formuler la demande ?

La demande d'acquisition de logement en location-vente est formulée auprès des structures désignées de l'Agence Nationale de l'Amélioration du Développement du Logements « l'Agence AADL » sur un imprimé type (lien [www.aadl.dz](http://www.aadl.dz)).

- Elle est déposée auprès des guichets ouverts à cet effet par « l'Agence ».
- Elle est accompagnée des documents énumérés dans l'imprimé-type
- Elle est introduite dès l'annonce de l'ouverture de la souscription auprès de « l'Agence » pour l'acquisition d'un logement dans le cadre de la formule de la location – vente, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur en la matière.

## **3- Comment est traitée la demande ?**

La commission de traitement des demandes, présidée par le Directeur Général de « l'Agence » ou son représentant dûment mandaté, comprend :

- Le représentant dûment mandaté par directeur chargé du Logement de la wilaya concernée par le programme de logement destiné à la location-vente ;
- Un représentant dûment mandaté par le Directeur Général de la Caisse nationale du logement CNL.
- La commission peut être élargie en cas de nécessité à d'autres membres, notamment celui représentant le ministre chargé de l'Habitat.
- Dans le cas où le nombre des demandes, remplissant les conditions d'éligibilité, retenues par la commission, est supérieur au nombre de logements du programme arrêté, les

postulants non retenus doivent être informés par écrit. Il leur sera précisé le classement de leurs demandes et en les invitant, s'ils le désirent, à maintenir leur option sur de futurs programmes de logement en location-vente.

- Dans ce cas, le demandeur est tenu de confirmer, par lettre recommandée, sa demande initiale sur les programmes futurs de logement réalisés par l'Agence, les travaux de la commission sont sanctionnés par un procès-verbal signé par l'ensemble de ses membres.

Le procès-verbal doit faire ressortir les noms et prénoms des Postulants dont les dossiers ont fait l'objet de traitement en faisant apparaître pour chacun :

- La date d'enregistrement lors de la recevabilité de sa demande ;
- Le montant de l'apport initial proposé ;
- Le délai de paiement du montant restant du prix du logement ;
- Le type de logement affecté et sa localisation, notamment dans l'immeuble.

Une copie du procès-verbal est adressée au ministre chargé de l'Habitat. Les bénéficiaires doivent être enregistrés dans un fichier national relatif à cette opération ouvert au niveau de la Direction Générale de l'Agence.

Sur la base des éléments contenus dans les registres et dans le fichier national, des états statistiques seront dressés trimestriellement pour analyser l'évolution de la satisfaction de la demande à travers les programmes réalisés et mis en location-vente.

Ces états statistiques avec l'analyse qui en découle sont adressés au ministre chargé de l'Habitat à la fin de chaque trimestre.

#### **4- Comment sont formalisées les décisions de la location-vente ?**

- Les bénéficiaires retenus par la commission sont informés de la décision par les services de » l'Agence » suivant lettre recommandée, en les invitant à procéder au paiement de 10% du prix du logement au titre d'une option ferme d'acquisition.
- Les 15% prix du logement restant sur les 25% exigibles au titre de l'apport initial sont versés selon les modalités ci-après :
- 5% du prix du logement au moment de la prise de possession du logement par le bénéficiaire
- 5% du prix du logement durant la première année d'occupation du logement
- 5% du prix du logement durant la deuxième année d'occupation du logement

## Annexes

- Les reçus de versement des 10 % du prix du logement doivent être déposés au niveau des services de « l'Agence » pour être joint au dossier de l'intéressé.
- Avant la remise des clés du logement au bénéficiaire, un contrat de location-vente est établi entre ce dernier et l'AADL auprès d'une étude notariale selon le modèle type approuvé par arrêté du ministère chargé de l'Habitat.
- A la réception d'un logement par le bénéficiaire, une visite contradictoire des lieux doit être effectuée avec un service technique du promoteur et sanctionnée par un procès-verbal de remise signé par les deux parties.

### **En cas de litige ?**

- Toute contestation portant sur une décision de la commission peut être portée sous forme de recours auprès de la commission ad-hoc créée par décision du ministre chargé de l'Habitat.
- Toute non-occupation se prolongeant au-delà de trois (03) mois après remise des clés peut donner lieu à une remise en cause de la décision de location-vente et à des mesures visant la résiliation du contrat.

### **5- Organisation du LLV**

#### **Organisation spatiale :**

La typologie des programmes de logements location-vente est constituée de logement de type F3 de 70 m<sup>2</sup> et de type F4 de 85 m<sup>2</sup>, avec une tolérance de moins trois pour cent (3%).

Chaque logement est composé des éléments suivants: une salle de séjour, deux (2) à trois (3) chambres, une cuisine, une salle de bains, une salle de toilette (W.C), un espace de dégagement, des volumes de rangement, une loggia, un séchoir.

#### **Organisation fonctionnelle :**

- L'orientation des logements doit assurer l'ensoleillement du séjour, de la cuisine et en partie des chambres.
- La hauteur minimale sous plafond est de 2,90 m
- La salle de séjour doit être disposée à l'entrée, pour permettre un accès visiteur direct, sans passer par des espaces réservés à la vie intime du ménage. Sa surface doit être comprise entre 19 et 21 m<sup>2</sup>.

## Annexes

- La surface de la chambre doit être comprise entre 12 et 13 m<sup>2</sup>.
- La cuisine doit offrir la possibilité de prise des repas, sa surface doit être supérieure à 11 m<sup>2</sup>.
- La surface minimale de la salle de bains est fixée à 3 m<sup>2</sup>.
- La surface minimale de la salle de toilettes est fixée à 1.5 m<sup>2</sup>. Elle doit être conçue de manière à ne constituer aucune gêne quant à son fonctionnement.
- Un séchoir d'une largeur minimale de 1.40 m doit être prévu en prolongement de la cuisine. Tout en permettant un ensoleillement suffisant, il doit soustraire le linge de la vue de l'extérieur. Cet espace peut être, éventuellement, exploité en tant qu'espace fonctionnel annexe de la cuisine.
- Une loggia d'une largeur minimale de 1.40m doit être prévue en prolongement du séjour.  
(mhuv.gov.dz consulté le 23/07/2022 à 15 :50)

### **Annexe n° 03 : Logement public locatif LPL**

#### **1- Comment postuler à un logement public locatif ?**

La demande de logement public locatif est formulée sur un imprimé type et doit être accompagnée d'un dossier constitué des pièces justificatives suivantes :

- un extrait de l'acte de naissance (n°12) ;
- une fiche familiale pour les postulants mariés ;
- un certificat de résidence ou tout autre document administratif justifiant de la résidence ;
- un relevé des émoluments ou toute attestation de revenus ou de non revenus ;
- un certificat négatif du postulant et de son conjoint délivré par la conservation foncière ;
- Une déclaration sur l'honneur par laquelle le postulant déclare avoir pris connaissance des conditions d'attribution des logements susvisées, être en conformité avec celles-ci et n'avoir pas postulé à l'attribution d'un logement public locatif dans une autre daïra.
- La demande de logement est déposée auprès de la commission de daïra concernée contre remise d'un récépissé portant le numéro et la date d'enregistrement.
- Elle est enregistrée suivant l'ordre chronologique de sa réception sur un registre spécial, coté et paraphé par le président du tribunal territorialement compétent.

Lieu d'obtention : Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, OPGI

#### **2- Prix de cession du LPL**

L'évaluation du prix de cession est effectuée par l'inspection des Domaines territorialement compétente selon la formule suivante :

**Prix de cession = (surface du logement X 12 000,00 DA/ m<sup>2</sup> X Coefficient de Zone X Coefficient de sous zone X coefficient de Catégorie X Taux de vétusté).**

Les loyers payés depuis la date d'occupation du logement sont défalqués du prix calculé.

- **Modalités de paiement :**

Le paiement du prix de cession s'effectue soit au comptant, soit à tempérament sur une période allant jusqu'à 20 ans selon le choix du postulant à l'acquisition.

- **Avantages prévus :**

## Annexes

- Application d'un abattement de 10 % sur le prix de cession en cas de paiement au comptant;
- Défalcation du montant des loyers depuis la date d'occupation du logement, tels que figurant dans l'attestation de mise à jour délivrée par le service gestionnaire ;
- Remboursement du montant de la caution versée, en cas de paiement au comptant;
- Paiement d'un apport initial correspondant à 5 % du prix de cession incluant le montant de la caution éventuellement versée
- Abattements sur le prix de cession de l'ordre de :
  - **7 %** lorsque la période retenue est inférieure ou égale à 03 ans ;
  - **5 %** lorsque la période retenue est supérieure à 03 ans et inférieure ou égale à 05 ans ;
- Application d'un taux d'intérêt fixé à **1%** l'an au capital restant ;

Le postulant ayant la qualité de Moudjahid ou d'ayant droit bénéficie dans les deux cas d'un abattement de 40 % sur le prix de cession, s'il n'a pas :

- Acquis un logement public locatif, ou un terrain à bâtir auprès de l'Etat ou des collectivités locales ;
- Bénéficiaire d'une aide financière de l'Etat destinée au logement.

## **Annexe n° 04 : logement public promotionnel (LPP)**

### **1. Les conditions pour bénéficier d'un logement LPP**

- Ne pas posséder ou n'ayant pas possédé en toute propriété, ni eux ni leur conjoints :
- Un bien à usage d'habitation, à l'exception d'un logement de type fl,
- Un lot de terrain à bâtir
- Ne pas avoir bénéficié d'une aide financière de l'Etat pour l'acquisition ou la construction d'un logement
- Composition du dossier de souscription à un logement LPP
- Demande d'achat d'un logement LPP, légalisée (imprimé fourni par l'ENPI),
- Copie légalisée de pièce d'identité la carte nationale,
- Extrait de naissance N°12, en cours de validité,
- Fiche familiale,
- Un certificat de résidence,
- Attestation de travail pour les salariés et une attestation de revenus pour les non-salariés,
- Relevé des émoluments pour les salariés ou déclaration de revenus pour les non-salariés (C20),
- Déclaration sur l'honneur signée par le demandeur et légalisée au niveau de l'APC par le souscripteur, attestant qu'il n'a pas bénéficié ni lui ni son conjoint, d'un logement public, d'un lot de terrain et d'une aide financière de l'Etat pour l'acquisition d'un logement ou dans le cadre de l'auto-construction d'un logement (selon modèle élaboré par l'ENPI).
- Le dossier de demande d'acquisition d'un logement LPP est déposé par le postulant, soit auprès de la structure régionale ou de wilaya relevant de l'Entreprise Nationale de Promotion Immobilière (ENPI), ou de l'Agence Nationale d'Amélioration et du Développement du Logement (AADL) ou à défaut auprès de la Direction du Logement de la wilaya.

Il est délivré un récépissé de dépôt comportant un numéro d'enregistrement selon l'ordre chronologique de dépôt.

### **2. Organisation du LPP**

## Annexes

La typologie des programmes de Logements Promotionnels Publics est constituée de logement de type F3 de 80 m<sup>2</sup>, de type F4 de 100 m<sup>2</sup> et de type F5 de 120 m<sup>2</sup>, avec une tolérance de plus ou moins cinq pour cent (5%).

Chaque logement est composé des éléments suivants:

Pour le logement de type F3 se composera de : un séjour, deux chambres, une cuisine, une salle de bains, une salle de toilettes, un espace de dégagement, des volumes de rangement, un séchoir.

Pour le logement de type F4 se composera de : un séjour, trois chambres, une cuisine, une salle de bains, une salle de toilettes, un espace de dégagement, des volumes de rangement, un séchoir.

Pour le logement de type F5 se composera de : un séjour, quatre chambres, une cuisine, une salle de bains, une salle de toilettes, un espace de dégagement, des volumes de rangement, un séchoir. (mhuv.gov.dz consulté le 23/07/2022 à 17 :00)



## DECLARATION DE REVENUS

## تصريح بالمدخلات

JE DECLARE sur l'honneur que le REVENU mensuel net du ménage [mon revenu, augmenté - s'il y a lieu - de celui de mon (es) conjoint(s)] est de :

.....DA  
.....dinars [en lettres],  
détaillé comme suit :

أصرح بشرفي أن مدخول العائلة (مدخولي الشهري الصافي مضاف إليه إحتماليا مدخول زوجي أو زوجتي (أو زوجاتي) مقدر بـ : ..... د.ج  
.....دينار (بالحروف)  
مبين كما يلي :

• **POSTULANT** **المترشح**  
Revenu mensuel net د.ج                      DA الدخل الشهري الصافي

Employeur | ..... | المستخدم  
Adresse de l'Employeur | ..... | عنوان المستخدم  
N° Tel & Fax de l'Employeur | ..... | رقم الهاتف وفاكس المستخدم

• **CONJOINT** **الزوج (ة)**  
Revenu mensuel net د.ج                      DA الدخل الشهري الصافي

Employeur | ..... | المستخدم  
Adresse de l'Employeur | ..... | عنوان المستخدم  
N° Tel & Fax de l'Employeur | ..... | رقم الهاتف وفاكس المستخدم

## DECLARATION DE NON POSSESSION D'UN BIEN IMMOBILIER ET DE NON BENEFICE D'UNE AIDE DE L'ETAT

Je déclare sur l'honneur que je ne (n'ai) possède (é) pas, en toute propriété, de construction à usage d'habitation et qu'il en est de même pour mon (mes conjoints) et que je n'ai jamais bénéficié, ainsi que mon (mes) conjoint (s) de la cession d'un logement du patrimoine immobilier public, et que je n'ai jamais bénéficié ainsi que mon (mes) conjoint(s) d'une aide de l'Etat destinée au logement

أصرح بشرفي أنني لا أملك ملكية تامة ، أنا وزوجي أو زوجتي (زوجاتي) أي عقار مخصص للسكن ، وأنني لم أستفد أنا وزوجي أو زوجتي (زوجاتي) من أي تنازل عن مسكن من الحضيرة العقارية العمومية، وأنني لم أستفد أبدا أنا وزوجي أو زوجتي (زوجاتي) من أية إعانة من الدولة مخصصة للسكن.

## DECLARATION SUR L'HONNEUR

## تصريح بالشرف

Je, soussigné(e), déclare sur mon honneur, sincères et véritables les présentes déclarations et certifie l'exactitude des informations portées sur la présente demande.

انا الممضي أسفله أصرح بشرفي عن صدق وصحة المعلومات الواردة في هذا الطلب، وأشهد، علاوة على ذلك، أنني اطلعت على أحكام المواد 220، 221، 228 و 229 من قانون العقوبات الوارد أدناه.

## Pièces jointes

- 1-Extrait de naissance du postulant n°12.
- 2-Extrait de naissance du conjoint n°12 lorsque le postulant est marié.
- 3-Photocopie légalisée de la carte nationale d'identité.
- 4-Pièces justificatives des revenus (y compris celles du conjoint si celui-ci est actif).

## وثائق مرفقة

- 1 - شهادة ميلاد المترشح رقم 12
- 2- شهادة ميلاد الزوج (ة) رقم 12 في حالة زواج المترشح.
- 3- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها.
- 4- وثائق إثبات المدخلات (مع وثائق الزوج (ة) عندما يكون هذا الأخير نشيط).

Fait à ..... le .....  
Signature légalisée

حرب .....في.....  
توقيع مصادق عليه



**Annexe n° 07 : Enquête sur l'habitat rural**

## **Enquête sur le dispositif de l'Habitat Rural dans les trois communes : Imsouhal, Iferhounene et Illilten**

**Université Mouloud MAMMERY de Tizi-Ouzou**

*Le présent questionnaire s'inscrit dans le cadre d'une recherche en guise de préparation d'un mémoire en science de gestion.*

**1- Vous êtes de quelle commune ?**

Imsouhal

Iferhounene

Illilten

**2- Votre sexe :**

Homme

Femme

**3- Quel âge avez-vous ?**

18-30 ans

30-45 ans

45-60 ans

Plus de 60 ans

**4- Vous êtes :**

Célibataire

Marié (e)

Marié (e) avec des enfants

Divorcé (e)

Veuf (e)

**5- En quelle année avez-vous bénéficié de l'aide au logement ?**

\_\_\_\_\_

**6- En combien de temps avez-vous fini votre logement ?**

1an

2ans

3ans

Autre : \_\_\_\_\_

**7- Que pensez-vous du programme d'aide à l'habitat rural ?**

Parfait

Bon

Normal

Mauvais

**8- Le traitement de votre dossier était :**

Rapide

Lent

Pas encore traité

**9- La procédure de l'octroi au logement était :**

Facile

compliquée

**10- Vous avez fait :**

Une nouvelle construction

Une surélévation

**11- Est-ce que 700 000 DA suffisent ?**

Oui

Non

## Listes des tableaux, figures

<b>Figure 01</b> : élaboration de politique efficaces.....	12
<b>Figure 02</b> : Le cycle de l'action publique et son évaluation.....	14
<b>Figure n°03</b> : Tente.....	19
<b>Photo N°01</b> : Tente nomade.....	20
<b>Photo N°02</b> : Gourbis.....	20
<b>Photo N°03</b> : Maison kabyle.....	21
<b>Photo N°04</b> : Maison de steppe.....	21
<b>Carte n° 1</b> : Dairas de la wilaya de Tizi-Ouzou.....	29
<b>Tableau n° 1</b> : Niveau de ruralité de la wilaya de Tizi-Ouzou.....	31
<b>Carte n° 2</b> : communes rurales et urbaines de la wilaya de Tizi-Ouzou.....	31
<b>Figure n° 04</b> : bilan du programme 1994-200 / 200-2003.....	34
<b>Figure n° 05</b> : Bilan des programmes 2005-2009 et 2010-2014.....	35
<b>Figure n° 06</b> : Bilan du programme 2015/2019 et à ce jour.....	35
<b>Figure n° 07</b> : le Bilan des 4 programmes d'aide au logement que la wilaya de TO à bénéficié.....	36
<b>Figure n° 08</b> : Statistiques de quotas de logements distribué depuis 2005 dans la commune d'Imsouhal.....	38
<b>Figure n° 09</b> : statistiques de quotas de logements distribué depuis 2005 dans la commune d'Iferhounene.....	39
<b>Figure n° 10</b> : statistiques de quotas de logements distribué depuis 2005 dans la commune d'Illilten.....	39
<b>Figure n° 11</b> : Nombre de Bénéficiaires et répartition par sexe.....	40
<b>Figure n°12</b> : La tranche d'âge bénéficié.....	41
<b>Figure n° 13</b> : La situation matrimoniale des bénéficiaires.....	42
<b>Figure n° 14</b> : Durée de finition de logement.....	42
<b>Figure n° 15</b> : Niveau d'appréciation du dispositif dans les trois communes.....	43
<b>Figure n° 16</b> : Type de logement.....	43

## Liste des abréviations

<b>LPA</b>	Logement Promotionnel Aidé
<b>LPL</b>	Logement public locatif
<b>AADL</b>	l'Agence nationale de l'amélioration et du développement du logement
<b>LPP</b>	Logement promotionnel public
<b>CSE</b>	Conseil scientifique de l'évaluation
<b>OPGI</b>	L'Office de Promotion et de Gestion Immobilière
<b>EPLF</b>	L'entreprises de promotion du logement familial
<b>CNL</b>	Caisse national du logement
<b>LLV</b>	Logement location-vente
<b>SNMG</b>	Salaire national minimum garanti
<b>LPP</b>	Logement public promotionnel
<b>APC</b>	L'assemblée populaire communale
<b>DL</b>	Direction chargée du Logement
<b>SMIC</b>	Salaire minimum de croissance

## Table de matières

Remerciements	
Dédicaces	
Sommaire	
Introduction générale.....	06
L'objet de recherche.....	07
Problématique.....	07
Hypothèses.....	08
Méthodologie de recherche.....	08
Chapitre 01 : Aperçu théorique et conceptuel de la politique publique .....	09
Section 01 : Fondements théorique de la politique publique.....	09
1.3- Elément de définition.....	09
1.4- Objectifs et caractéristiques de la politique publique.....	10
Section 02 : Les étapes d'élaboration d'une politique publique.....	10
2.1- Etape 01 : bien comprendre le problème à traité.....	11
2.2- Etape 02 : élaborer des solutions possibles.....	11
2.3- Etape 03 : tester les options.....	11
2.4- Etape 04 : convenir de la solution la mieux adaptée.....	11
2.5- Etape 05 : mettre en application la politique adoptée.....	11
Section 03 : L'évaluation d'une politique publique .....	12
3.3- Les niveaux de l'évaluation.....	13
3.4- Les différents critères d'une évaluation.....	13
Section 04 : La politique publique du logement.....	14
4.1- Définition d'une politique publique du logement.....	14
4.2- Caractéristique de la politique publique de logement .....	14
4.3- Les mécanismes et les objectifs de la politique publique du logement.....	15
A. Mécanisme de la politique publique du logement.....	15
1. Lois et décrets exécutifs relatifs au logement .....	15
2. Création d'établissements spécialisés à caractère social.....	16
3. Taxes et subventions imposées et fournies par l'État .....	16
3.1- impôts .....	16
3.2- subventions .....	16
B. Objectifs de la politique publique du logement .....	17
1- Objectifs sociaux .....	17
2- Objectifs économiques .....	17

## Table de matières

4.4- Le logement rural .....	18
1- Définition du logement rural .....	18
2- Caractéristiques du logement rural.....	18
3- Type de logement rural.....	19
Conclusion .....	22
Chapitre 02 : la politique public du logement en Algérie.....	23
Section 01 : Différente Formule d'accès au logement en Algérie.....	23
A. logement promotionnel aidé (LPA).....	23
1- Qui peut bénéficier du LPA ?.....	23
2- Le financement du logement LPA .....	24
B. Logement location-vente (LLV).....	24
3- Définition du logement location-vente (LLV).....	24
4- Condition d'accès au LLV.....	24
C. Logement public locatif.....	25
1- Définition du logement public locatif (LPL).....	25
2- Condition d'accès au LPL .....	25
D. logement public promotionnel (LPP).....	25
1- Définition du LPP.....	25
Section 02 : Logement rural .....	26
1- Définition du logement rural en Algérie .....	26
2- Qui peut accéder au logement rural ? et combien le montant d'aide ?.....	26
3- Condition d'éligibilité .....	26
4- Comment obtenir l'aide à l'habitat rural ?.....	26
5- Comment est élaborée la liste des bénéficiaires ?.....	27
6- Comment est versée l'aide de l'Etat à l'habitat rural ?.....	27
Conclusion.....	28
Chapitre 03 : la politique publique du logement rural dans la wilaya de Tizi-Ouzou, étude de cas d'exemple de trois communes : Imsouhal, Iferhounene et Illilten.....	29
Section 01 : petit aperçu sur la wilaya de Tizi-Ouzou .....	29
1.2- état des lieux du dispositif d'aide à l'habitat rural dans la wilaya de Tizi-Ouzou.....	30
Section 02 : Le logement rural dans la wilaya de Tizi-Ouzou.....	32

## Table de matières

2.4- Qui peut postuler pour le programme de l'habitat rural ? Et quoi fournir comme dossier ?.....	33
2.5- Traitement du dossier .....	33
2.6- Une fois dossier traité quoi faire ?.....	33
Section 03 : Statistique des logements ruraux dans la wilaya de Tizi-Ouzou.....	34
Section 04 : Etude de cas d'exemple de trois communes : Imsouhal, Iferhounene et Illilten..	37
4.4- Petit aperçus sur les communes Imsouhal, Iferhounene et Illilten.....	38
4.5- Caractérisation de la politique publique du logement rural à la commune d'Imsouhal, Iferhounene et Illilten.....	38
4.6- Analyse des résultats de l'enquête de terrain.....	40
Conclusion .....	45
Conclusion général.....	47
Référence bibliographique.....	50
Annexes .....	51
Listes des tableaux, figures.....	68
Liste des abréviations .....	69
Tables de matières .....	70
Résumé.....	73

## Résumé

### Résumé

La politique publique du logement est l'un des volets de la politique gouvernementale et le secteur du logement est l'un des secteurs sensibles qui nécessitent l'attention du gouvernement. C'est pourquoi l'État Algérien a mis en place divers mécanismes et programmes d'intervention sur le marché du logement, adoptant ainsi diverses formules de logement, principalement le logement social, le logement rural et le logement promotionnel. En conséquence, les autorités ont distribué de nombreux centres de logement social à travers le pays, ils ont pris toutes les mesures et politiques nécessaires pour réduire la crise de logement en Algérie, contenir la colère des gens et répondre à leurs demandes, assurant ainsi la paix et la sécurité sociale nécessaires pour vivre dans une société stable et sûre.

Le logement rural a été marginalisé à la fois dans les débats politiques et dans le débat sur les questions rurales, car les besoins de logement rural sont généralement subordonnés aux besoins de logement urbain en priorité politique. Cependant, le logement est essentiel au bien-être et à la sécurité sociale de la population rurale et leurs familles. Les zones rurales diffèrent de plus des zones urbaines par la concentration de la pauvreté. Comme les revenus sont souvent inférieurs à ceux des régions urbaines et que le chômage saisonnier est répandu, l'accession à la propriété est un défi pour de nombreux ménages. Cela a des répercussions sur la durabilité sociale des collectivités rurales et mène à une polarisation accrue à mesure que les jeunes migrent vers les régions urbaines à la recherche d'un emploi, laissant derrière eux leurs personnes âgées et leurs enfants, ce qui a une incidence négative sur les régions rurales et la viabilité économique des entreprises.

**Mots clés :** politique publique de logement, logement rural, programmes de logement

### الملخص

سياسة الإسكان العامة هي أحد فروع السياسة الحكومية وقطاع الإسكان هو أحد القطاعات الحساسة التي تتطلب اهتمام الحكومة. ولذلك، أطلقت الدولة الجزائرية آليات وبرامج مختلفة للتدخل في سوق الإسكان، واعتمدت بذلك مخططات إسكان مختلفة، لا سيما الإسكان الاجتماعي، الإسكان الريفي والإسكان الترقوي. و نتيجة لذلك، وزعت السلطات العديد من مراكز الإسكان الاجتماعي في جميع أنحاء البلاد، لقد اتخذوا جميع التدابير والسياسات اللازمة للحد من أزمة السكن في الجزائر، وكذلك احتواء غضب الناس وتلبية مطالبهم، وبالتالي ضمان السلام الاجتماعي اللازم والعيش في مجتمع مستقر وأمن.

وقد تم تهميش الإسكان الريفي سواء في المناقشات المتعلقة بالسياسات العامة أو في المناقشات المتعلقة بالقضايا الريفية، حيث أن الاحتياجات السكنية الريفية تخضع عموماً لاحتياجات الإسكان الحضري في الأولويات السياسية. بما أن السكن ضروري لرفاهية سكان الريف وأسره و ضمانهم الاجتماعي. تختلف المناطق الريفية أكثر من المناطق الحضرية

## Résumé

في تركيز الفقر. وبما أن الدخل أقل عموماً منه في المناطق الحضرية وأن البطالة الموسمية منتشرة، فإن ملكية المساكن تمثل تحدياً للعديد من الأسر المعيشية. وهذا له آثار على الاستدامة الاجتماعية للمجتمعات الريفية ويؤدي إلى مزيد من الاستقطاب مع هجرة الشباب إلى المناطق الحضرية بحثاً عن عمل، تاركين وراءهم كبار السن والأطفال، مما يؤثر سلباً على المناطق الريفية والجدوى الاقتصادية للأعمال التجارية.

**الكلمات المفتاحية:** سياسة الإسكان العام، الإسكان الريفي، برامج الإسكان

## Abstract

Public Housing policy is one of the branches of government policy and the housing sector is one of the sensitive sectors that require attention from the government. Therefore, the State of Algeria has launched various mechanisms and programs to intervene in the housing market, thus adopting various housing schemes, mainly social housing, rural housing and accommodating housing. As a result, authorities have distributed many social housing centers across the country, they have taken all the necessary measures and policies to reduce the crisis in Algeria, as well as contain people's anger and meet their demands, thus ensuring the necessary peace and social security and living in a stable and secure society.

Rural housing has been marginalized both in broader policy debates and in the debate on rural issues, as rural housing needs are generally subordinated to urban housing needs in political priority. However, housing is essential for the well-being and social security of the rural population and their families. Rural areas differ most from urban areas in the concentration of poverty. As incomes are generally lower than in urban areas and seasonal unemployment is prevalent, homeownership is a challenge for many households. This has implications for the social sustainability of rural communities and leads to further polarization as younger people migrate to urban areas in search of work, leaving their elderly and children behind, negatively impacting rural areas and the economic viability of businesses.

**Keywords :** public housing policy, rural housing, housing programs