

**Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique**

**UNIVERSITE MOULOU D MAMMERI DE TIZI-OUZOU**

Faculté des Sciences Economiques, Commerciales et de Gestion

Département des Sciences Economiques

Laboratoire Réformes Economiques et Dynamiques Locales  
(REDYL)

Mémoire de Master en Sciences Economiques

Spécialité « Management Territorial et Ingénierie de Projets »

Option : Management des Services Publics Territoriaux

**Thème :**

**La problématique du logement dans la wilaya de  
Tizi-Ouzou. Application aux dispositifs d'aide à  
l'habitat rural**

**Présenté par :**

MERIANE Sadia

OUCHENE Katia

**Dirigé par :**

M<sup>me</sup> RAMDINI Samira

Co-dirigé par :

M LALEG Aziz

**Membres de jury**

**Présidente : AHMED ZAID Malika, Professeure à l'UMMTO**

**Rapporteur : RAMDINI Samira M.A.A, à l'UMMTO**

**Co-rapporteur : LALEG Aziz, Doctorant à l'UOEB**

**Examineur : OUNASSI Hassen, MAA à l'UMMTO**

**Promotion 2017**

## **Résumé :**

L'analyse du dispositif d'aide à l'habitat rural, dans la wilaya de Tizi-Ouzou, montre qu'aujourd'hui, l'importance de ce dernier au niveau de la wilaya. Le choix de cette formule est argumenté par les reliefs montagneux de la région.

L'aide de l'Etat, au logement rural, s'inscrit dans le cadre d'une politique de développement rural ayant comme objectifs principaux, le développement des espaces ruraux et la fixation des populations locales.

Cette aide de l'Etat est consentie à l'effet d'encourager les familles (ménages) à réaliser en auto-construction, une habitation décente, dans le milieu rural.

**Mot clés :** dispositif d'aide à habitat rural, la politique du logement, territoire rural, développement rural.

## **Summary:**

The analysis of the system of assistance to the rural habitat, in the wilaya of Tizi-Ouzou, shows that today, the importance of the latter at the level of the wilaya. The choice of this formula is argued by the mountainous reliefs of the region.

State aid to rural housing is part of a rural development policy whose main objectives are the development of rural areas and the settlement of local populations.

This state aid is granted to encourage families (households) to build self-construction, a decent dwelling, in rural areas.

**Key words:** rural housing aid scheme, housing policy, rural territory, rural development.

## ***REMERCEIMENTS***

Nous souhaiterons adresser nos remerciements les plus sincères aux personnes qui nous ont apporté leurs aides et qui ont contribué à l'élaboration de ce mémoire.

Nous tenons particulièrement à remercier madame RAMDINI SAMIRA et monsieur LALEG AZIZ pour leurs orientations, leur recommandations éclairées et leur conseils.

Nous remercions aussi l'ensemble des enseignants et le chef de spécialité Madame AHMED ZAID MALIKA pour ses orientations et ses recommandations éclairées tout au long de notre formation.

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

## **DEDICACES**

### **SADIA**

- ❖ A mes chers parents que Dieu les protège.
- ❖ A mes chers frères et sœur.
- ❖ A toutes ma famille et mes amies.

### **KATIA**

- ❖ A mes chers parents que Dieu les protège.
- ❖ A mes chers frères et sœurs.
- ❖ A mon chers mari que Dieu le protège.
- ❖ A toutes ma famille, belle famille et mes amies.

## **ABREVIATIONS ET SIGLES UTILISES**

<b>AADL</b>	<b>Agence Nationale pour l'Amélioration et le Développement du Logement</b>
<b>ACL</b>	<b>Agglomération Chef Lieu</b>
<b>AS</b>	<b>Agglomération Secondaire</b>
<b>APC</b>	<b>Assemblée populaire communale</b>
<b>CNL</b>	<b>Caisse Nationale de Logement</b>
<b>CNEP</b>	<b>Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance</b>
<b>DPSB</b>	<b>Direction de la Programmation et du Suivi Budgétaire</b>
<b>FGCMPI</b>	<b>Fond de Garantie et de Caution Mutuelles de la Promotion Immobilière</b>
<b>INSEE</b>	<b>Institut National de la Statistique et des Etudes Economique</b>
<b>LPA</b>	<b>Logement Promotionnel Aidée</b>
<b>LSP</b>	<b>Logement Social Participatif</b>
<b>LPP</b>	<b>Logement Public Promotionnel</b>
<b>MHU</b>	<b>Ministère d'Habitat et d'Urbanisme</b>
<b>ONS</b>	<b>Office Nationale de Statistique</b>
<b>OPGI</b>	<b>Office de Promotion et de Gestion Immobilière.</b>
<b>PDAU</b>	<b>Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme.</b>
<b>POS</b>	<b>Plan d'Occupation des Sol</b>
<b>PPDRI</b>	<b>Projets de Proximité de Développement Rural Intégré</b>
<b>PRR</b>	<b>Politique du Renouveau Rural</b>
<b>RGPH</b>	<b>Recensement Général de la Population et d'Habitat</b>
<b>SNMG</b>	<b>Salair National Minimum Garanti</b>
<b>SRH</b>	<b>Société de Refinancement Hypothécaire</b>
<b>TOL</b>	<b>Taux d'Occupation par Logement</b>
<b>TOP</b>	<b>Taux d'Occupation par Pièce.</b>
<b>VSP</b>	<b>Vente Sur Plan</b>
<b>ZHUN</b>	<b>Zone d'Habitat Urbain Nouvelle</b>

# **Sommaire**

## Sommaire

<b>Introduction générale.....</b>	<b>1</b>
<b>Chapitre I : Fondements conceptuels relatifs à la politique du logement en Algérie .....</b>	<b>4</b>
Introduction .....	4
Section 01 : Définition du logement et habitat rural : conception et valeur.....	5
Section 02 : Evolution du parc immobilier en Algérie .....	16
Conclusion .....	20
<b>Chapitre II : Caractérisation de la politique nationale du logement en Algérie : la place de l'habitat rural .....</b>	<b>21</b>
Introduction .....	21
Section 01 : Les fondements de la politique du logement en Algérie .....	22
Section 02 : Le développement urbain et rural .....	30
Conclusion.....	36
<b>Chapitre III : Le rôle de la CNL dans le financement du dispositif d'aide à l'habitat rural .....</b>	<b>37</b>
Introduction .....	37
Section 01 : Généralités sur la CNL.....	38
Section 02 : Les formules d'aides aux logements.....	40
Conclusion .....	59
<b>Chapitre IV : Etude de l'apport du dispositif d'aide à l'habitat rural dans la wilaya de Tizi-Ouzou.....</b>	<b>60</b>
Introduction .....	60
Section 01 : Etat des lieux du dispositif d'aide à l'habitat rural, dans la wilaya de Tizi-Ouzou .....	61
Section 02 : Contribution du dispositif d'aide à l'habitat rural au développement territorial dans la wilaya de Tizi-Ouzou.....	75
Conclusion .....	84
<b>Conclusion générale .....</b>	<b>85</b>

# **Introduction générale**

# Introduction générale

---

## Introduction générale

L'étude de la situation de l'habitat est un facteur déterminant dans la compréhension des problèmes économiques et sociaux d'un pays donné.

Dès l'indépendance, les missions de réalisation de logements, en Algérie, sont prises en charge, d'une manière exclusive, prédominante et centralisée par les pouvoirs publics, donc par l'Etat. Le secteur du logement est l'une des grandes priorités de la politique économique et sociale en Algérie; c'est un facteur d'intégration des stratégies de développement économique et de reconnaissance sociale, et sans conteste, il est le besoin social le plus sensible et le plus porteur, car c'est un secteur structurant et ensemblier pour l'économie nationale.

En Algérie, l'Etat est, à la fois, celui qui finance et qui offre les logements. Cette orientation a conduit à des lourdeurs et à des complexités à gérer et à satisfaire les besoins croissants en matière de logement. D'ailleurs, des déficits quantitatifs et qualitatifs sont recensés chaque année. Ces insuffisances sont dues, entre autre, à plusieurs facteurs :

- L'exode rural provoqué, au début, par la pauvreté et le manque de moyens et ensuite par le terrorisme.
- Le taux très élevé de la croissance démographique.
- L'incompétence des institutions habilitées à gérer les villes et à réguler leur croissance.
- Le manque de planification et la mauvaise gestion.

En raison de la demande croissante exprimée notamment par les groupes communautaires à faible revenu et la flambée des prix, les pouvoirs publics ont adopté de nouvelles formules pour soutenir l'offre de logements comme par exemple : le partenariat entre les secteurs public et privé, la révision des normes du logement.

Ainsi, la question du financement de logement, en Algérie, constitue un véritable défi du fait de la pression, de la rapidité de la croissance démographique mais aussi des exigences des citoyens en matière d'amélioration du cadre de vie et de parc de logement à réaliser chaque année pour satisfaire la demande supplémentaire.

Malgré les différentes formules d'aides au logement ; une aide financière par les institutions, les logements promotionnels ou bien la distribution des logements à titre gratuit,

# Introduction générale

---

l'Etat n'arrive pas à se désengager de ce secteur du moment que, les financements des logements proviennent des recettes pétrolières, autrement dit, le développement de ce secteur dépend de cette ressource qui est non renouvelable.

Le logement rural s'inscrit dans le cadre de la politique de développement rural, il a pour objectif principale la promotion des espaces ruraux et la fixation de la population local<sup>1</sup>. L'habitat rural constitue l'un des segments du programme de logement le plus convoité par la population, dans la wilaya de Tizi-Ouzou. Les mesures d'allègement et de facilitations, prises par l'Etat, ont permis de lancer massivement les programmes alloués. Parmi ces allègements nous citons : le nouveau dispositif portant la libération des aides en deux tranches, par la Caisse Nationale de Logement, qui est un établissement public financier, spécialisé, à caractère industriel et commercial.

## L'intérêt du sujet

Le dispositif de l'habitat rural, comme d'ailleurs bien d'autres dispositifs de logement, entre dans le cadre de la nouvelle politique du logement, prônée par l'Etat. L'habitat rural, tel qu'il est conçu, a pour objectif de permettre aux populations des zones rurales, de disposer d'un logement. Ce type de logement s'inscrit en effet, dans la perspective du développement territorial. C'est dans ce contexte qu'on a choisi d'étudier l'impact de l'habitat rural sur la politique du logement et son implication et sa contribution dans le développement territorial.

## Problématique :

Actuellement, l'Etat veille à instaurer un climat de sécurité et de paix national qui peut se traduire par l'amélioration de l'occupation des territoires ruraux, même d'un ensemble d'action visant à améliorer les conditions de vie de la population. Parmi elles la politique du dispositif d'aide à l'habitat rural, à partir de là, nous sommes intéressées à cette thématique et nous avons posé la problématique suivante : **Dans quelle mesure, le dispositif d'aide à l'habitat rural, contribue-t-il à satisfaire les besoins en logements, au niveau de la wilaya de Tizi-Ouzou ?** De cette question principale découle deux questions secondaires qui nous permettrons de mieux compléter notre problématique :

- 1) Quel est l'effet du dispositif d'habitat rural sur la politique de logement ?
- 2) Quel est l'impact de l'habitat rural sur le développement territorial ?

---

<sup>1</sup> Ministère de l'habitat et de l'urbanisme. [http : //www.mhuv.org.dz](http://www.mhuv.org.dz). Consulté le 20/09/2017

# Introduction générale

---

## Hypothèses de travail

Pour apporter des réponses adéquates, à la problématique posée, nous avons formulé les hypothèses de recherche suivantes :

**Hypothèse 1 :** L'absence de politiques publiques spécifiques aux zones rurales est à l'origine de déséquilibres territoriaux dans la wilaya de Tizi-Ouzou qui présente un taux de ruralité est de 58,59 %.

**Hypothèse 2 :** Le dispositif d'aide à l'habitat rural constitue un des moyens de valorisation des espaces ruraux contribuant au développement territorial dans la wilaya de Tizi-Ouzou notamment à travers la limitation du phénomène de l'exode rural et la dynamisation du processus de création des activités économiques approprié à l'espace rural.

**Hypothèse 3 :** Les modes de gouvernance de dispositif d'aide à l'habitat rural limite largement sa portée.

## Structure de recherche

-Dans la première phase, nous avons effectué une recherche bibliographique et documentaire. En effet, nous avons pu accéder aux documentaires de la bibliothèque de la faculté. De plus, des recherches sur les sites internet nous ont permis de collecter des informations et des statistiques nécessaires pour notre volet théorique.

-En deuxième position, nous avons effectué une étude sur le terrain. A ce niveau, nous avons procédé à la collecte des statistiques auprès de la direction du logement et de la caisse nationale du logement de la wilaya de Tizi-Ouzou. En dernier lieu, nous avons terminé notre étude par une analyse de l'enquête réalisée dans les trois (03) communes respectivement de BENI-DOUALA, de BOUNOUH et FRIKAT.

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

Le premier chapitre sera consacré à la présentation des fondements conceptuels et théoriques relatifs au politique du logement en Algérie, le deuxième chapitre traitera de la réalité de la politique nationale du logement en Algérie la place de l'habitat rural, le troisième va aborder la contribution de la CNL au financement du logement. Le dernier chapitre va démontrer une étude de l'apport d'aide à l'habitat rural dans la wilaya de Tizi-Ouzou.

**Chapitre I : Fondements conceptuel et  
théorique relatifs à la politique du logement  
en Algérie**

# Chapitre I : Fondements conceptuels et théoriques relatifs à la politique du logement en Algérie

---

## Introduction

Aujourd'hui, il est nécessaire de ne pas isoler l'immobilier dans une sphère déconnectée de la réalité économique. Selon J.J. GRANELLE, « l'immobilier est le reflet de l'ensemble de la société, son développement nécessite des moyens financiers, matériels ainsi que des savoirs faire. L'introduction des nouvelles technologies, ceci a rendu le logement plus cher ».<sup>1</sup>

Le logement est sans conteste l'élément le plus sensible pour le développement du niveau de vie des populations, sauf qu'en Algérie, ce secteur souffre depuis l'indépendance et en particulier ces deux dernières décennies, de lacunes énormes qui se sont répercutées sur la vie des algériens.

L'Algérie a hérité de l'époque coloniale, un important déficit en termes de logement. En effet, 10% seulement de la population algérienne vivait dans des logements convenables, au moment de la décolonisation. Face à cette situation, l'Etat a consenti des efforts considérables qui s'inscrivent toutefois à l'intérieure des spécificités socio-économiques découlant de l'histoire de la décolonisation du pays, mais aussi de la dominance de la ressource pétrolière comme source principale du revenu de l'Etat. Ainsi, entre 1962 et 1981, le gouvernement a adopté une politique socialiste de nationalisation du parc immobilier et foncier, laissé vacant par l'ancienne puissance coloniale et a Etatisé le secteur de la construction pour devenir pratiquement le principal responsable en matière de production, distribution et gestion du patrimoine immobilier.

---

<sup>1</sup>GRANELLE J.J (1998), « Economie immobilière », ED, Economica, France, p.05.

# Chapitre I : Fondements conceptuels et théoriques relatifs à la politique du logement en Algérie

---

## **Section 1 : Définition du logement et habitat rural : conception et valeur**

Les motivations qui poussent les ménages vers ce secteur sont multiples : Préoccupations familiales, recherche de revenus complémentaires immédiats, recherche d'une rentabilité différée, stratégie familiale utilitaire, stratégies de contournement légal de la fiscalité, poids du modèle culturel local, désir d'enracinement historique, etc. On peut voir dans cette liste, des motivations qui accordent une importance non négligeable aux préoccupations à caractère social et économique. Plus fondamentalement, on y trouve confirmé le raisonnement économique sous-jacent à l'investissement en logement. En effet, la déclaration universelle des droits de l'homme a reconnu, en 1948, le droit de chaque individu à disposer d'un logement décent.

### **Sous-section (1) : Les différentes approches du logement**

Dans cette approche l'objet est d'éclairer des concepts et des méthodes de l'économie aux biens immobiliers. La recherche en économie immobilière a jusqu'ici porté sur le bien « logement ». Dans cette ouverture, on souhaite rappeler l'objet de l'économie immobilière, et examiner les caractéristiques des biens immobiliers ainsi prendre compte des transformations du contexte économique qui affecte les biens immobiliers pour saisir mieux l'avènement de la promotion au fil de temps néant-moins les biens immobiliers n'ont pas échappé aux profondes transformations du contexte socio-économique apparues depuis soixante-dix.

#### **1.1. Définition du logement**

Selon L'institut National des statistiques et des études économiques, « un logement est défini du point de vue de son utilisation. C'est un local utilisé pour l'habitation : séparé, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et des cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, vestibule...) ; indépendant, ayant une entrée d'où l'on a directement accès à l'extérieur ou les parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre logement »<sup>2</sup>.

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

---

<sup>2</sup> site de INSEE : <http://www.immodurabilite.info/article-definition-du-logement-au-sens-de-l-insee-107931761.html>. Consulté le 10/10/2017.

# Chapitre I : Fondements conceptuels et théoriques relatifs à la politique du logement en Algérie

---

Selon Rachid Hamidou, « la question du logement se trouve à l'intersection du social, du politique et de l'économique dans la mesure où, en assurant le logement à chaque ménage, on stabilise l'homme, en donnant un sens à sa vie et continu concret à la politique de développement engagée par le l'Etat, en même temps, on met en œuvre un levier important d'une technique de maîtrise de la conjoncture »<sup>3</sup>.

## 1.2. Le logement du point de vue social

Le logement intègre une dimension sociale forte ; c'est pour l'être humain un besoin vital. Une famille ont besoin d'un toit, d'un logement pour se construire et participer à la vie collective. Certaines sociétés humaines ont ainsi considéré qu'il constituait un droit naturel<sup>4</sup>.

La notion « du logement » évoque la nécessité pour l'être humain de disposer d'un abri, et exprime la notion de domicile officialisant l'inscription de l'individu logé dans la société. Les rapports sociaux, à l'intérieure, ont des effets sur l'organisation de l'espace de la maison. JJ.Granelle dans son ouvrage, note que le logement constitue une identité de la personne «dis-moi où tu habites, je te dirais qui tu es »<sup>5</sup>

Le logement est doté des caractéristiques symboliques et identitaires car il affirme une position sociale, un statut et un rôle à tenir<sup>6</sup>. En effet, nous avons vu que les conditions d'habitation influencent non seulement le niveau de la santé et de l'espérance de vie des résidents mais également, la façon dont les individus se développent, se perçoivent et s'interagissent au sein des sociétés. Dans cette perspective, l'intégration de ce secteur dans le développement socio-économique d'une ville, relève d'un grand intérêt tant pour la population que pour les autorités municipales et le gouvernement.

## 1.3. Le logement du point de vue économique

L'objectif de cette approche est d'éclairer les concepts et les méthodes de l'économie vis-à vis des biens immobiliers. La recherche en économie immobilière a, jusqu'ici, porté sur le bien « logement ». Dans cette ouverture, on souhaite rappeler l'objet de l'économie immobilière et examiner les caractéristiques des biens immobiliers, en tenant compte des transformations du contexte économique qui affecte les biens immobiliers, pour mieux

---

<sup>3</sup>Hamidou (R), (1989), « le logement un défi », ED,O.P.U /E.N.A. L, Alger, p19

<sup>4</sup> <https://fr.wikipedia.org/wiki/Logement>. Consulté le 11/10/2017.

<sup>5</sup>GRANELLE,J.J,(1998), Economie immobilier. ED, Economica, France, p42.

<sup>6</sup> Y.FIJALKOW, (2011 ) « sociologie du logement », ED, la découverte, paris, p 4.

# Chapitre I : Fondements conceptuels et théoriques relatifs à la politique du logement en Algérie

---

comprendre l'avènement de la promotion au fil du temps, du moment que les biens immobiliers n'ont pas échappé aux profondes transformations du contexte socio-économique apparues depuis les années soixante-dix.

## 1.3.1. Objet de l'économie immobilier

L'économie immobilière a pour objet l'analyse des marchés et les effets d'intervention publique sur ces derniers. Elle dépasse le champ de la réflexion économique sur trois points, à savoir : le logement est une réponse à un besoin d'abri, le logement est le lieu de la vie privée et enfin le logement assure un lien avec l'ensemble de l'espace social<sup>7</sup>.

## 1.3.2. Caractéristiques des biens immobiliers

On distingue les immeubles par nature : les immeubles par nature sont les véritables immeubles, c'est-à-dire non-susceptible de se déplacer ou d'être déplacés, tel le sol (fonds de terre) et ce qui s'y incorpore (les bâtiments par exemple). Les immeubles par destination. Il arrive que la loi considère certains meubles comme étant des immeubles parce qu'il est intéressant de les soumettre au même régime que l'immeuble auquel ils sont attachés économiquement. Immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent : ce sont principalement les droits réels portant sur une chose immobilière (exemple : droit de propriété).

## 1.3.3. Un bien immobilier est un bien durable

Cette caractéristique s'affirme particulièrement pour le logement, qui est l'un des biens présentant la plus longue durée de vie économique<sup>8</sup>. Par la suite, comme pour tous les biens durables, les économistes distinguent le stock de logement, le bien lui-même et le service de logement par unité de temps, chaque logement étant à même de fournir de services durant de nombreuses périodes successives.

Ainsi les services de logement sont produits grâce aux biens- logement, mais aussi, en utilisant le travail et d'autres facteurs de production, par exemple : énergie pour le chauffage. Le bien logement est produit en utilisant des matériaux de construction, du travail et des terrains. Le bien logement peut lui-même être accru grâce à la construction neuve ou grâce à la réhabilitation de bâtiments anciens.

---

<sup>7</sup>GRANELLE. J.J, op-cit, p18

<sup>8</sup> OUGOUADFEL Zahra 2013 Mémoire de master en science économique spécialité Management Territoriale et Ingénierie de Projets « Etude de l'offre et de la demande en logement dans la wilaya de tizi-ouzou : incidences socio-économiques sur les acteurs et les territoires », réalisé sous la direction de M<sup>me</sup> AHMED ZAI Malika, p 9.

# Chapitre I : Fondements conceptuels et théoriques relatifs à la politique du logement en Algérie

---

Le prix du service logement est en pratique, soit le loyer, soit la mensualité d'accession à la propriété, donc il est différent du prix du bien logement. On voit que le logement est, à la fois, une composante de la consommation des ménages (locataire, ou accédant pour l'usage) et de l'investissement (accédant qui fait un choix d'investissement, en même temps qu'il utilise le logement pour son usage : investisseur)<sup>9</sup>.

C'est-à-dire que le bien à une durée de vie physique et économique très longue, ce qui implique un coût unitaire très élevé, de plus, son financement nécessite des fonds importants donc il ne peut s'acquérir qu'à long terme.

## 1.3.4. Un bien immobilier est un actif réel

Cette caractéristique découle directement de la durée de vie des biens immobiliers relative à leur rôle patrimonial en tant qu'actif pour les ménages et les entreprises. Le logement est un élément essentiel du patrimoine des ménages. Bien plus, le logement est souvent le facteur déterminant de formation et de croissance du patrimoine des ménages pour lesquels l'accession à la propriété est le point de la constitution du patrimoine.<sup>10</sup>

Plusieurs économistes prennent acte et considèrent que le bien logement est un actif comme les autres. Comparable en tout point à n'importe quel autre bien économique c'est pourquoi, il ne devrait pas être exclu des lois de l'économie du temps plus qu'il est un bien durable, un produit de placement et un bien qui présente une dimension sociale forte tout comme les autres biens économiques. Il suffit, dès lors, d'approfondir l'analyse des déterminants de l'offre et de la demande, puis d'examiner les conditions dans lesquelles celles-ci interfèrent, pour appréhender le marché et comprendre à quel niveau se formeront les valeurs d'équilibre, prix ou loyers.<sup>11</sup>

## 1.3.5. Un bien immobilier est un bien hétérogène

Les logements, tout comme les autres biens immobiliers, sont différents. Ils n'ont pas la même surface, le même âge ni la même qualité. « L'analyse économique n'a pas retenu au départ, l'idée d'hétérogénéité du bien. On suppose ainsi à l'équilibre que le prix par unité de

---

<sup>9</sup> Sabine le bayon et h erv  p elereux, « l'exubérance rationnelle de l'immobilier », <https://www.cairn.info/revue-de-l-ofce-2006-1-page-83.htm>.

<sup>10</sup> MOUSSAOUI Abdelhakim 2006 Mémoire de magister en science économique sur « la contribution de la promotion immobilière   la production du logement en Algérie : cas de la promotion immobilière des 510 logements OPGI/ CNEP de Tizi-Ouzou », Sous la direction M<sup>elle</sup> BOUZAR Chabha, pages 17.

<sup>11</sup> Segaud(M), Bonvalet(s), Brun(j),(1998), « logement et habitat, l'état des savoirs », ED, La découverte, paris, p.167.

# Chapitre I : Fondements conceptuels et théoriques relatifs à la politique du logement en Algérie

---

service logement est le même dans toutes les unités de logement. Toutefois, des analyses plus approfondies tentent de prendre en compte l'hétérogénéité du logement »<sup>12</sup>.

## 1.3.6. Un bien immobilier est un bien localisé

Une caractéristique évidente des biens immobiliers tient à leur immobilité dans l'espace.<sup>13</sup> Le logement est un bien qui se rattache à sa localisation dans l'espace, du coup, l'acheteur va acquérir le logement mais aussi sa localisation, donc, il va avoir une macro-localisation et une micro-localisation.

« Le bien immobilier est l'ensemble du cadre bâti et du support foncier. Donc, c'est un bien localisé dans sa majorité qui ne peut être déplacé. Cette caractéristique diminue la fluidité des offres et des demandes contrairement aux biens déplaçables »<sup>14</sup>. Autrement dit, le bien immobilier ne peut être déplacé. Ce caractère spécifique a, en effet, plusieurs conséquences :

- D'abord, il diminue la fluidité de l'offre et de la demande
- Ensuite, le prix d'un bien dépend du prix du foncier, ce dernier représente, en effet, une part importante du coût de ces biens.

## 1.3.7. Les autres caractéristiques des biens immobiliers

Les biens immobiliers par rapport aux autres actifs sont des biens peu liquides, leurs coûts de transaction varient d'un pays à un autre selon l'importance des droits des mutations. Même l'information imparfaite est considérée aussi comme une donnée fondamentale des marchés immobiliers. Ces marchés sont caractérisés par une absence de transparence qui tient, non seulement au défaut de l'information, mais également aux difficultés de comparaison entre les biens.

## 1.4. Le logement du point de vue juridique

Dans cette partie, on parle essentiellement sociaux le programme d'habitat public antérieurement aux réformes économiques, il s'agit des logements destinés aux citoyens toutes couches sociales confondues, financés par l'état et l'office public de logement en tant que promoteur unique chargé des missions de service public.

---

<sup>12</sup>Coloos(B) (1997), « comprendre les marchés du logement », ED, l'harmattan, Paris, page25.

<sup>13</sup>GRANELLE.J-J, op-cit, Pp.108-110.

<sup>14</sup> GRANELLE, j.j, op-cit, p.06.

# Chapitre I : Fondements conceptuels et théoriques relatifs à la politique du logement en Algérie

---

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

Ces deux appellations sont différentes sur le plan. La première porte en effet, sur l'usage et la finalité des services rendus au public, d'une fonction, tandis que la deuxième se base sur l'aspect matériel, il s'agit du caractère public de l'organisme assurant cette fonction. Dans ce cas, l'office public de gestion immobilière, qui est un établissement public à caractère administratif, est chargé de la maîtrise d'ouvrages, du financement et du suivi des réalisations.

Les services publics ont beaucoup évolué, au fil du temps et des contextes ; ils ont été institués d'abord, pour jouer un rôle de courroie de transmission entre les gouvernés et les gouvernants, notamment les fonctions régaliennes de l'Etat (justice, sécurité.....), ensuite, pour servir de support à l'exécution de l'activité économique (gaz, électricité, télécoms, poste,.....) et enfin, pour dynamiser et stabiliser l'environnement social collectif (santé, logement, éducation,.....).

Nous tenterons de cerner la notion de « services publics », en faisant référence au droit et à l'économie, deux sciences complémentaires qui s'interposent, à chaque fois que, sont évoqués les services publics.

## 1.4.1. Définition du service public

Le service public est toute activité dont l'accomplissement doit être assuré, réglé et contrôlé par les gouvernants, parce que l'accomplissement de cette activité est indispensable à la réalisation et au développement de l'interdépendance sociale, ainsi, de quelle nature qu'elle soit, elle ne peut être réalisée complètement que par l'intervention de la force gouvernante.<sup>15</sup>

A travers cette définition, on remarque une sphère d'intervention propre à l'Etat et lui donne une place centrale, d'ailleurs, c'est au pouvoir public que revient la mission de qualifier une activité de service public ainsi que les conditions de sa mise en œuvre et de son contrôle.

Un service public est une activité exercée par l'autorité publique (Etat, collectivité territoriale ou locale) ou, mise sous son contrôle, dans le but de satisfaire un besoin d'intérêt général.<sup>16</sup>

---

<sup>15</sup> Gilles J. Guglielmi, « les juriste, les services public et les entreprises » <https://www.cairn.info/revue-d-histoire-moderne-et-contemporaine-2005-3-page-98.html>.

<sup>16</sup> Dictionnaire de politique : [http://www.toupie.org/Dictionnaire/Service\\_public.htm](http://www.toupie.org/Dictionnaire/Service_public.htm).

# Chapitre I : Fondements conceptuels et théoriques relatifs à la politique du logement en Algérie

---

Par extension, le service public désigne aussi, l'organisme qui a en charge, la réalisation de ce service. Cet organisme peut être une administration, une collectivité locale, un établissement public, une entreprise de droit privé qui s'est vue confier une mission de service public.

## 1.4.2. La notion de service public

La notion de service public est intimement liée à celle de l'intervention publique, c'est une relation forte qui peut être justifiée au moins, par deux points de vue :

- **Politique de prime abord** : en effet, les services publics, de par leur importance politique, économique et sociale, ne peuvent qu'être érigés par une autorité publique. En sus, « la détermination de l'étendu du service public revêt un caractère hautement politique, puisque cette opération- de désignation d'un service public-aboutit à déterminer les droits que pourront revendiquer les citoyens- d'un pays donné –en termes d'accessibilité à un service »<sup>17</sup>. Ou à un bien jugé élémentaire, à la réalisation de leur vie économique et sociale.

Il est donc fondamental, que le politique soit soucieux du bon choix des domaines d'activité où des services publics doivent être assis. Et bien entendu qu'il soit impliqué, voir garant, du fonctionnement de tout service public.

- **Le point de vue économique** : un seul marché ne pourvoit pas de réponse à tous les besoins économiques des consommateurs finals. Justement, l'idée de l'intervention publique, dans bon nombre de secteurs économiques, est présente dans la littérature économique, depuis les premiers balbutiements de cette science. A.SMITH n'avait pas omis de mettre en avant une recommandation, aux politiques, qui consiste à veiller à la prise en charge de certains travaux publics, notamment ceux liés à la construction et à l'entretien des ponts et des routes.

Selon toujours. A.SMITH : « le troisième devoir du souverain consiste à ériger et à maintenir des travaux publics, Des travaux qui ne pourraient être réalisés et gérés par la suite, de manière efficiente, en l'absence d'une forte implication étatique. Qui bien que du plus haut intérêt pour la société, sont de nature telle que le profit ne peut jamais couvrir la défense d'un individu ou d'un petit nombre d'individus ; on ne doit pas s'attendre au conséquence à ce qu'ils les entreprennent ou les maintiennent ». La puissance doit veiller sur le développement

---

<sup>17</sup> Selon LARCHER (2004), In FRISON-RCHE ; P20. <https://www.cairn.info/revue-l-economie-politique-2004-4-page-20.html>

# Chapitre I : Fondements conceptuels et théoriques relatifs à la politique du logement en Algérie

---

de certaines activités qui n'auraient pu prospérer, voir même se maintenir, jusqu'au jour d'aujourd'hui, sans l'intervention de cet acteur économique.

Selon L.DUGUIT, le service public recouvre « toute activités dont l'accomplissements doit être assuré, réglé et contrôlé par les gouvernements, parce que l'accomplissement de cette activité est indispensable à la réalisation et au développement de l'interdépendance sociale, et qu'elle est de telle nature qu'elle ne peut réaliser complètement que par l'intervention de la force gouvernante ».

### 1.4.3. Les deux approches du service public

- ***Du point de vue juridique*** : les services publics sont d'émanation étatique, institués de manière souveraine, par la puissance publique, dans le but de satisfaire l'intérêt général. La particularité des services publics, pour le juriste, réside dans le fait que ceux-ci sont entourés d'un cadre réglementaire spécifique (droits exclusifs d'exercice, monopole public ou privé, droit spéciaux, etc.) qui les met à l'abri de la sanction marchande.

Le droit public ne donne pas donc, de définition précise de l'intérêt général, il le décale simplement, comme étant l'objet même de l'action de l'Etat et laisse au législateur le soin de le définir car, justement, c'est le législateur qui précise ce qui relève ou non de l'intérêt général du moment que, cette notion recouvre des réalités bien différentes selon les pays.

Il en découle, de tout ce qui a été avancé, que l'Etat ne se définit pas par le monopole de la violence mais comme l'architecte de la solidarité sociale. Le service public est, alors, à la fois le fondement et la limite du pouvoir gouvernemental.<sup>18</sup>L'imprécision juridique, de la notion d'intérêt général, présente un avantage qui fait que, le droit peut facilement s'adapter, mais elle présente aussi un inconvénient majeur : en effet, cette imprécision juridique conduit à une situation dans laquelle, l'Etat peut se légitimer par des activités de service public dont lui seul, détermine ce qu'elles doivent être<sup>19</sup>. C.HENRY pense également que « l'Etat organise ses services publics dans le cadre d'un droit taillé sur mesure » (HENRY, 1997). Le fait de répondre à un besoin d'intérêt général soumet les activités reconnues comme services publics, à des principes de mise en œuvre et de gestion, dont les plus importants, sont ceux de

---

<sup>18</sup>F.MODERNE, G.MAREAU (2001), « L'idée de service public dans le droit des Etats de l'union Européenne », ED l'harmattan, paris, P09

<sup>19</sup>François LEVEQUE, (2001) : « concepts économiques et conception juridique de la notion de service public », ED CNRS.

# Chapitre I : Fondements conceptuels et théoriques relatifs à la politique du logement en Algérie

---

continuité, d'adaptabilité et d'égalité. C'est à ces principes et à ce qu'ils impliquent que nous allons nous intéresser dans ce qui suit.

- ***Du point de vue économique :*** les services publics sont considérés comme un ensemble de prestations rendues pas des activités réglementées échappant de ce fait, aux règles de la libre concurrence, de la liberté d'établissement, La réglementation publique impose, par conséquent, des règles strictes concernant la tarification, le choix des investissements, la diversification sectorielle, la politique commerciale etc. Ces règles doivent être observées par l'opérateur bénéficiant d'un monopole exclusif du marché du service qu'il met à fonctionner, sur la base de principes radicalement différents de ceux des services ou des biens privés, parce que ces derniers relèvent d'un domaine où la régulation par la « main invisible » est défailante.

Les règles générales concernant les services publics sont :

## **A. Le principe d'égalité**

Ce principe renvoie à une égalité de traitement entre usagers qui sont placés et traités de la même façon. Mais il existe des cas particuliers lorsque les usagers sont différents. C'est un principe général de non-discrimination. Il oblige à traiter les usagers de façon identique, et permet en particulier de condamner de mesures qui introduiraient une différence dans les prestations offertes aux individus. C'est donc un principe d'égalité de traitement. Il n'induit pas automatiquement la gratuité de l'accès. En témoignent les nombreux services publics marchands.

Certains auteurs soutiennent que le principe d'égalité s'apprécie à un double titre : l'égalité dans l'accès et l'égalité dans le fonctionnement.

- **L'égalité d'accès ;** concerne la mise sur un même pied d'égalité des personnes, physique que morales, désirant bénéficier des prestations de services public. Aucune discrimination juridique entre les usagers n'est prévue quelque soient leur situations, revenu, notamment dans les services d'état civil, les postes, les télécoms, pour lesquels les conditions d'accès et le système de tarification sont identique pour tous.

- **L'égalité de traitement ;** s'agissant du fonctionnement des services publics, le droit administratif réitère l'égalité devant la prestation et les avantages procurés par le service mais également l'égalité devant les charges qu'il impose.

Dans la réalité, il est établi diverses catégories aux seins des usagers d'un même service public, les prestataires de services peuvent, par force de lois, traiter différemment les

# Chapitre I : Fondements conceptuels et théoriques relatifs à la politique du logement en Algérie

---

consommateurs lorsque des différences de situation appréciables permettent de les répartir en différente catégorie, sachant que toute discrimination à l'intérieure catégorie est interdite. L'existence de tarifs différents (clients industriels, particulière dans l'électricité, tarif de jour, tarif de nuit dans les télécoms) pour un même service public (électricité, télécoms) n'en est qu'illustrative.

## **B. Le principe de continuité**

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

La continuité est liée à l'essence même du service public. Si la collectivité publique a jugé utile d'ériger une activité en service public pour satisfaire un intérêt général, ce service soit fonctionné de manière continue et sans heurt dans tout point de territoire national (dimension spatiale) et à tous moments (dimension temporelle) pour satisfaire effectivement les usagers concernés. C'est l'idée véhiculée par ce premiers qui est « le principe le plus important et le plus connu car sa valorisation est la plus directement perceptible par l'utilisateur et par l'Etat lui-même »<sup>20</sup>

Le principe de continuité comporte certaines conséquences sur :

Le droit de grève ; qui est une cessation collective et concertée du travail du travail destiné à appuyer des revendications d'ordre professionnel. En conséquence, le principe de continuité prive certains fonctionnaires du droit de grève et impose, dans certains cas de grève, l'organisation d'un service minimum.

- La gestion du service public, que le concessionnaire doit assurer de manière réguliers le service public qui lui a été délégué et qui n'est libéré de cette obligation que par la force majeure ou le comportement de l'administration rendant impossible l'exécution du service.
- L'exécution des contrats d'habitation à gérer un service public ; ou parfois, l'administration rendant vient en aide à son cocontractant lorsque ce dernier ne parvient pas à assumer financièrement l'exécution du service public qui lui a été confié.

L'érection d'un besoin donné en service public se fait selon que celui-ci présente une importance sociale, économique et/ou politique, justifiant ainsi une gestion aléatoire, exemptée d'à-coups, d'interruption surtout pour ceux d'entre eux relevant d'une utilisation quotidienne dans la vie domestique ou professionnelle de l'utilisateur.

---

<sup>20</sup>J.F.LACHAUME, H.BOITEAU, H.PAULIAIT, (2000) « Grands services publics », ED Dalloz, paris.

# Chapitre I : Fondements conceptuels et théoriques relatifs à la politique du logement en Algérie

---

## C. Le principe de mutabilité

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

Cet office s'est transformé, en 1985, en établissements locaux, suite aux réformes économiques. En 1990, la nature juridique de l'office public de la gestion immobilière est devenue à caractère industriel et commercial en raison de l'élargissement de son champ d'intervention et de la promotion immobilière et foncière et du fait de promouvoir le service public en matière de logement concernant les populations les plus démunies (ici on remarque une sélection des individus qui ne sont pas égaux) .Par ailleurs, en 1993, un changement d'organisation et de fonctionnement des offices de wilaya a été opéré, du coup, leur gestion relève du droit commercial, soumis aux règles de commercialité.<sup>21</sup>

Ce principe que l'on nomme aussi principe d'adaptabilité du service public, est facilement rattachable à l'essence même du service public. Ce principe exige la répercussion des évolutions affectant positivement l'intérêt général, dans leur fonctionnement et dans leur organisation ; afin de les rapprocher au mieux de la satisfaction des besoins de la collectivité.

L'intérêt général est une notion dynamique subissant des variations d'une triple dimension/spatial, juridique et temporelle.

- Au niveau spatial, l'adaptation peut se traduire par l'aménagement de nouvelles zones de desserte, du renforcement des structures d'offre par accompagner l'aménagement du territoire dans le centre urbain.
- La dimension temporelle, quant à elle, requiert l'amélioration de la qualité de la prestation fournie en intégrant les évolutions technique, technologique et organisationnel dans les centres urbains.
- La dynamique juridique, s'apprécie à travers les règles encadrant l'exercice des activités de services public qui sont appelées à être au diapason des évolutions en la matière.

Telles que les évolutions des régimes juridiques des services publics à caractère industriel et commercial qu'ont connus la Poste, les Télécommunications, les Chemins de Fer, à travers le monde.

Il est à souligner que la transformation permanente des services publics entrains effets pervers pour le consommateur :les adaptations ne s'avèrent pas toujours favorables car c'est la

---

<sup>21</sup> Groupe de recherche sur le Maghreb et le moyen orient« Les services publics et leur dynamiques en Machreq et au Maghreb : acte du colloque organisé en 1999», ED l'harmattan, France, 2001, p481.

# Chapitre I : Fondements conceptuels et théoriques relatifs à la politique du logement en Algérie

---

puissance qui apprécie des exigences d'intérêt général ainsi que leur évolution, ce qui est parfois mal perçus par l'utilisateur, voyant en cela des objectifs politiques ou électoralistes (Y. CROZET,97).

## 1.5. Les types de logement

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

Selon L'INSEE, d'autres types de logements particuliers sont considérés comme des logements ; il y a les logements foyers pour personnes âgées, les chambres meublées, les habitations précaires ou de fortune (caravane, mobile home, etc.)<sup>22</sup>

## 1.6. Distinction entre l'habitat et le logement

la notion « de l'habitat » est plus large, dans la mesure où elle intègre l'ensemble des éléments matériels et humains qui qualifient les modes de résidence des hommes. Le mode de localisation de l'habitation humaine conduit à opposer l'habitat urbain à l'habitat rural où, la maison est à la fois le siège d'une exploitation agricole et le lieu de la vie familiale. A une autre échelle, la notion d'habitat permet d'établir une classification des différents modes de répartition dans l'espace : village, hameaux dispersés. Le terme d'habitat a pu désigner plus largement les rapports entre le logement et l'environnement, jusqu'à inclure l'ensemble des liens entre une communauté et son territoire.

Pour conclure, le soubassement théorique que nous avons exploité permet d'apporter une précision plus au moins complète, sur la conception de bien logement, de par sa valeur économique, affective et représente l'un des principaux carrefours des différents systèmes et réseaux de relations qui se nouent entre les ménages et la société

## SECTION 2 : le parc immobilier en Algérie

Si l'énoncé de ce droit est simple, sa mise en application ne l'est pas pour autant, elle nécessite des efforts importants des pouvoirs publics (des efforts financiers, des moyens de construction, etc.) afin d'aboutir à la régulation de l'offre et de la demande de logement. «Ce défi qui doit absolument être relevé est, à la fois, simple dans sa formulation et tellement

---

<sup>22</sup> <http://www.immodurabilite.info/article-definition-du-logement-au-sens-de-l-insee-107931761.html>. Consulté le 10/10/2017.

# Chapitre I : Fondements conceptuels et théoriques relatifs à la politique du logement en Algérie

---

complexe dans sa mise en forme » (R.Hamidou 1989). En plus de sa complexité, l'impact de l'habitat se retrouve dans toutes les politiques de développement économique et social.

## **Sous-section (1) : L'évolution du parc immobilier en Algérie**

Durant la période coloniale, la situation sociale des algériens a été complètement ignorée par les colons français. La plupart des algériens vivaient dans la misère, le manque et la précarité c'est pourquoi, l'indépendance était envisagée aussi comme une étape importante dans la perspective d'améliorer sensiblement les conditions de vie de la majorité de la population notamment en ce qui concerne le problème du logement.

### **1.1. Période de l'Etat constructeur entre (1962 à 1989)**

Le premier objectif fixé, pendant cette période, et qui rentre dans le cadre du programme de développement, lancé à cette époque, était de déterminer les restes à réaliser, ce qui explique, en partie, le faible rythme de la production. Cet échec est dû essentiellement à deux causes majeures à savoir l'ampleur des problèmes posés par le logement et à l'explosion démographique depuis 1962.

Ce phénomène a été causé aussi par les événements politiques, de l'époque, comme la politique de l'industrialisation du bâtiment, qui n'a pas répondu, elle aussi, aux attentes des populations et la charte de Tripoli de 1962. Il est donc nécessaire, de faire adapter rapidement une réglementation des loyers et d'utiliser les logements inoccupés ou insuffisamment occupés. Cette politique a pour but mythe du bien vacant, de l'exode rural et l'algérianisations des villes, mais les objectifs souhaités n'ont pas été réalisés en raison du manque de main d'œuvre qualifiées et de financement.

La période, de 1966 à 1977, prise entre deux recensements nationaux, synchronisait avec la construction du socialisme en Algérie. « En effet, le logement n'a pas été posé comme prioritaire ; considéré comme un produit de consommation et non de production, il apparaissait dès lors, comme secondaire par rapport au programme d'industrialisation, garant de l'indépendance économique et de la politique de pays »<sup>23</sup>,

Depuis les années 1970, vouloir vivre dans un milieu urbain dont le travail est moins pénible est un désir intense, exprimé par une partie importante de la population. Cependant, ce désir n'a pu être satisfait en raison de la crise de logement accentuée par la démographie

---

<sup>23</sup> BENMATTI, N. A. (1982). «L'habitat du tiers monde », cas de l'Algérie. SNED.

# Chapitre I : Fondements conceptuels et théoriques relatifs à la politique du logement en Algérie

---

galopante et l'exode rural. Ces deux facteurs n'expliquent pas, à eux seuls, l'ampleur de la crise de logement, car ce dernier est lié à des choix politiques prioritaires. En effet, le logement a été considéré comme un produit de convention très banal.

Ainsi, cette période se démarque par une identification des investissements de l'état pour l'habitat rural : 20000 logements étaient prévus pour la construction. Pour les villes, il y a eu un grand cadre réglementaire organisant, dans un effort stimulant, la construction des particuliers. Mais enfin de compte, il n'y a eu que 65% de réalisation sur tout le programme.

En somme, les plans de développement n'ont jamais atteint leur objectif. Cet échec est dû pour cette période, au fait qu'il y a eu un déséquilibre entre les prévisions des plans et les besoins toujours en augmentation (selon les capacités de production de logement d'une manière générale).

Contrairement à la période qui suit de « 1970 à 1979 » les missions essentielles assignées, se distinguent par une efficacité des réponses aux besoins et par le désir de créer un équilibre entre les villes et la campagne pour renforcer et moderniser l'habitat afin de réaliser des grandes infrastructures hydrauliques. Toute cette opération doit en résulte d'une méthodologie sujette à l'effort de l'investissement et relativement modeste. Quant à l'industrialisation du bâtiment en zone urbaine, cela s'est fait par la création de villages socialistes accompagnés de l'auto-construction comme système productif en zone rurale.

En revanche, au début du premier plan quinquennal (1980 à 1984), les pouvoirs publics décident de réaliser 100 000 logements par an, alors qu'une analyse effective réalisée quatre ans après montre que la capacité réelle nationale ne peut offrir que 88 000 logements par an.<sup>24</sup>

Toutefois, les prévisions de l'évolution des capacités d'offre restent toujours un fait frappant et provoquent, jusqu'à aujourd'hui, des transformations importantes sur le plan économique, politique et social concernant le secteur de l'habitat.

En résumé, la politique de l'habitat repose sur les principes suivants :

Le monopole de l'état dans la construction et la gestion de l'habitat, ce secteur a souffert après l'indépendance du monopole étatique, car le logement était considéré comme un problème social devant être une préoccupation quasi-totale de l'Etat.

---

<sup>24</sup> Heraou Abdikrim 2011 Diplome de magister option Habitat « Evolution des politique de l'habitat en Algérie LSP comme solution a la crise chronique du logement cas d'etude la ville de chelchoum laid » sous la direction du M BELAL Tahar, p31.

# Chapitre I : Fondements conceptuels et théoriques relatifs à la politique du logement en Algérie

---

La participation de l'Etat était donc très présente dans tous les niveaux : la gestion, le financement, la production, l'attribution, etc.

Le logement est un droit constitutionnel. Dans une société, le logement n'est pas qu'un bien ; il est le lieu et le moyen d'insertion dans la société ; il permet d'appartenir à cette société, d'y prendre rang. Etre privé de logement, c'est être privé de domicile, d'adresse de famille, du droit de participer à la vie.

L'habitat urbain est, dans sa quasi-totalité, livré sous la forme de logements sociaux locatifs (LSL). Réalisé par l'Etat sur des fonds publics, offert à bas prix à des citoyens défavorisés, n'ayant pas un logement ou vivant dans des conditions précaires ou insalubres.

Sur le plan opérationnel, la production de l'habitat urbain est basée sur la procédure ZHUN (zone d'habitat urbain nouvelle), est la partie de la ville que l'on réserve à la fonction « habiter » sous-entendant qu'il existe d'autres zones dans la ville dont les fonctions respectives sont de répondre aux différents autres besoins des hommes et des institutions.

## **1.2. Période de l'Etat régulateur (de 1990 à nos jours)**

Cette période est nommée aussi la nouvelle politique de l'habitat (après 1990). Le secteur de l'habitat, pendant cette période, est marqué par l'énorme bouleversement politico-économique, il s'agit de démocratie et du libéralisme : l'ouverture sur les investissements, l'ouverture du champ de la production de l'habitat collectif et la démonopolisation : participation de divers acteurs-promoteurs nationaux publics (OPGI, Agence foncière) et privés (promoteurs immobiliers) et même étrangers et enfin, l'apparition des nouvelles procédures d'acquisition de collectifs-formules (logement social locatif « LSL », logement social participatif « LSP », actuellement « LPA », location-vente, logements promotionnels, Immobiliers coopératifs.)<sup>25</sup>

L'habitat est entré, à présent, dans le domaine de gestion, sous le rôle de régulateur, de la construction et de la promotion immobilière. Aussi, après une période transitoire, de 1988 à 1990, l'état a instauré de nouvelles politiques et données économiques à travers une nouvelle stratégie avec l'objectif de créer un marché de l'immobilier respectueux de la réglementation en vigueur.

---

<sup>25</sup> Heraou Abdulkrim 2011, op-cit, p33.

# Chapitre I : Fondements conceptuels et théoriques relatifs à la politique du logement en Algérie

---

## **Conclusion**

Les fondements théoriques du logement, nous ont permis de découvrir la conception, les caractéristiques et les valeurs du logement d'une part, et son importance dans la vie économique et sociale de l'autre part.

Après l'indépendance, le logement a été longtemps négligé et classé dans le rang des dernières priorités. Même s'il lui était reconnu le statut de l'urgence, les moyens et les contraintes du développement n'ont pas permis à l'offre de se situer au même niveau que la demande.

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

## **Chapitre II : Caractérisation de la politique nationale du logement en Algérie : la place de l'habitat rural**

## Chapitre II: Caractérisation de la politique nationale du logement en Algérie : la place de l'Habitat rural

---

### Introduction

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

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

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

L'attrait du gain rapide dans le secteur non agricole a entraîné des mutations graves et importantes affectant le milieu rural ces dernières années. L'exode agricole dont les causes sont essentiellement dans le manque de rentabilité de la profession, les énormes risques économiques de l'activité agricole, l'absence de soutien pour une large part d'agriculteurs, mais encore par l'absence de ressources naturelles (terres et eaux essentiellement) et financières pour la majorité des ruraux<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> P.ROUEE, « les politiques de développement rural : des années de croissance au temps d'incertitude », ED economica, France, 1996,p 125.

# Chapitre II: Caractérisation de la politique nationale du logement en Algérie : la place de l'Habitat rural

---

## **Section 1 : les fondements de la politique de logement en Algérie**

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

### **Sous-section (1) : Droit au logement**

Le logement est un enjeu important de la politique des pouvoirs public. L'intervention publique s'explique, en partie, par la volonté de corriger les dysfonctionnements du marché de l'offre et de la demande, en logement. L'Etat intervient ainsi, d'une manière équilibrée, sur tous les maillons, qui constituent la « chaine du logement ».

#### **1.2. La notion du « droit au logement »**

Le droit au logement est un droit évoqué par les mal-logés, insérés dans la ville, situés socialement et économiquement. Ces situations peuvent s'apprécier, se qualifier. La prise en compte du droit au logement par l'autorité juridictionnelle passe par la mise en place des juridictions sociales, capable de franchir le cercle du droit pur et de prescrire, au vu d'appréciations globales, des situations concrètes. C'est une nouvelle conception de la fonction de régulation sociale qui doit être assumée par l'autorité juridictionnel, en lui fournissant peu de droit à appliquer mais, en lui donnant toute autorité, pour imaginer une solution pratique et l'imposer.

Il a été proposé à l'ensemble des mouvements sociaux de se rassembler autour de ces quatre points :

- Le droit au logement est un droit fondamental de valeur constitutionnel
- Le droit au logement est le droit d'accéder à un logement décent, convenablement situé, suffisamment desservi par des équipements publics et privés.
- L'Etat est garant du droit au logement ; les personnes publiques comme les personnes privées en assurent la mise en œuvre.
- Le droit au logement donne à quiconque la possibilité de saisir une juridiction afin qu'elle détermine les conditions et les délais d'accès à un logement décent, convenablement situé, suffisamment desservi par des équipements publics et privés.

## Chapitre II: Caractérisation de la politique nationale du logement en Algérie : la place de l'Habitat rural

---

L'affirmation des droits sociaux est historiquement, suivie de la construction des services ou d'institutions, chargés de rendre effectif des droits, par exemple, le droit à l'instruction et le service public de l'école. Il est d'une importance capitale de décupler la reconnaissance du droit au logement, du droit à la création ou de renforcer les services publics locaux du logement.

La perspective institutionnelle a permis de mettre en avant les différents acteurs de la production de l'environnement construit dont le logement. «La production du logement n'est pas simplement une fonction de l'offre et de la demande influencée par des forces économiques et institutionnelles, c'est aussi une fonction de relations sociales en rapport avec le temps et lieu et qui implique une variété d'acteurs clés»<sup>2</sup>.

Les autorités publiques, (aussi bien communale, wilayat que nationale) doivent être reconnues comme des agents importants, des régulateurs de la compétition entre les différents acteurs.

Nous citons ici, plusieurs types d'acteurs clés (agents) :

- Pouvoirs publics (centraux et locaux) : le ministère de l'habitat MHU, Wilaya, Daïra, etc.)
- Les maîtres d'ouvrage (DLEP).
- Maîtres d'ouvrage délégués (OPGI, agences foncières, etc.)
- Les promoteurs immobiliers (entreprise, habitant).
- Les architectes en tant que maîtres d'œuvre.<sup>3</sup>
- Les institutions locales (APC, Services Agricoles, etc.).

Le problème du logement se situe à l'intersection d'aspects multiples de l'intervention publique, qu'ils agissent de la politique social, de la politique d'urbanisme, de la politique foncière, de la politique du financement et de la politique conjoncturelle. Le logement constitue un secteur important de l'activité productive et de l'emploi, un élément de patrimoine et un des points d'ancrage du droit de propriété.

Les pouvoirs publics jouent un rôle très important dans le développement de l'environnement construit. Ils peuvent influencer la production de logements de plusieurs manières : par l'aide financière, par l'aménagement du territoire (lois concernant la régulation de l'utilisation du sol), et par toutes les autres politiques publiques touchant directement ou indirectement le

---

<sup>2</sup> BOURAFIA Ilhem, « l'habitat rural entre inspirations et production cas de el tarf et d'Annaba », thèse de magistère, Université Montouri Constantine, Faculté des sciences de la Terre, de la Géographie et de l'Aménagement du territoire, 2012, P42.

<sup>3</sup> DELROME Robert ANDRE Christine « L'ETAT ET L'ECONOMIE »ED, Du seuil, p495

## Chapitre II: Caractérisation de la politique nationale du logement en Algérie : la place de l'Habitat rural

---

logement. Le point commun entre ces acteurs est qu'ils sont à la limite entre les ressources disponibles et la population.

### 1.3. Définition de la politique de logement

La politique de logement regroupe les mesures prises par les pouvoirs publics ainsi que les moyens mis en œuvre afin de mettre en adéquation l'offre de logement par apports aux besoins et aux moyens financiers des ménages. Elle est fortement encadrée, régulée et surveillée par un arsenal juridique accompagné d'outils de pilotage économique et sociaux et de partenariat d'acteurs.

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

Dans ce contexte, une définition statique s'impose afin de déterminer le besoin en logement en connaissant le nombre de logements et d'habitants et de construire des logements en tenant compte de l'évolution de la population. Pour cela, on introduit la notion officielle de peuplement normale. Pour un logement convenable, il ne faut pas des logements isolés des bassins de l'emploi, donc il faut une analyse des besoins région par région, d'une part, et de la disponibilité des logements, au profit des gens dans la situation de déménager, d'une maison à une autre, d'autre part. A cette définition statique, s'ajoute une optique dynamique qui consiste à prévoir les besoins futurs en logements. C'est l'étude spatio-temporelle de l'évolution de la population concernée, de l'évolution de ses mœurs et de sa capacité à dépenser. Ainsi que des renseignements sur la situation démographique qui donne des renseignements sur le nombre de la population dans le temps, la population par âge, par sexe, par état civil, par famille et par nationalité ou par ethnie.<sup>4</sup>

### 1.4. La politique de l'habitat rural

La politique de l'habitat rural a connu des évolutions ; de l'aide par les moyens de construction à une aide financière. Cette dernière varie selon les fluctuations des prix de moyens principaux de construction, et le site habité, par exemple, l'Etat affecte plus dans les

---

<sup>4</sup> J.HAVEL, (1974) « habitat et logement, que sais-je ? », France, p20.

## Chapitre II: Caractérisation de la politique nationale du logement en Algérie : la place de l'Habitat rural

---

régions du Sud. Cette politique de logement est gérée par le ministère de l'habitat rural mais s'inscrit dans le cadre général de la politique de développement vue son importance dans ces espaces.

### 1.5. La gestion foncière en Algérie

La construction des biens immobiliers est conditionnée par la disponibilité du sol (le foncier). Ce dernier est, d'une part, de plus en plus rare du fait de l'accroissement de la population et de leurs besoins. D'autre part, les spécificités de ce bien en tant que bien renouvelable l'ont rendu plus rare et plus cher, ce qui nécessite par conséquent, une gestion, une utilisation et une organisation économique rationnelle.

Le foncier représente un pilier fondateur de toute stratégie d'habitat. L'histoire de la gestion foncière en Algérie a connu des bouleversements politiques et sociétaux importants et des rapports au sol contradictoires passant d'une gestion étatique à une libéralisation totale. D'ailleurs, depuis 1990, des acteurs privés ont accédé au marché foncier.

L'examen des mutations intervenues dans le domaine du foncier, depuis l'indépendance, a révélé en effet, deux étapes : une politique de socialisation de l'économie nationale qui a duré jusqu'à l'avènement de la nouvelle constitution de 1989 et une politique de libéralisation du marché qui est la conséquence des mutations socioéconomiques qu'a connues le pays, après les réformes de 1989<sup>5</sup>.

#### 1.5.1. La gestion avant la libéralisation du marché (avant 1990)

Au lendemain de l'indépendance, la politique socialiste prônée par l'état lui attribue le pouvoir de récupérer les biens vacants et de les nationaliser et à disposer des biens, le logement y compris. L'Etat a procédé en effet, à l'instauration des règles de gestion conforme aux choix politiques.

De ce fait, l'Etat devient l'unique acteur dans le domaine du logement, c'est l'Etat qui investit, qui oriente et qui contrôle la production. Il prend en charge toutes les opérations qui concernent le foncier. Le régime foncier, avant 1971, se basait essentiellement sur les lois et les structures laissées par l'administration coloniale. Après cette période, de grandes réalisations économiques et sociales sont entreprises, c'est une période marquée par une assise institutionnelle et juridictionnelle, dans l'esprit d'une transition vers le socialisme. Ce qui a

---

<sup>5</sup> M.MERLET, Cahiers de proposition : politique foncière et réforme agraires, 2002.  
<http://www.agter.org/pdf/docs/merlet> 2002.1 | cahier foncier complet maj.

## Chapitre II: Caractérisation de la politique nationale du logement en Algérie : la place de l'Habitat rural

---

encore caractérisé cette période, c'est l'application des lois relatives à la révolution agraire, qui a bouleversé les structures foncières dans le monde rural : les terrains urbains privés sont transférés au profit de la commune et ont constitué une réserve considérable de terrains.

Après 1980, l'économie algérienne a connu une crise aigüe en raison de la baisse des ressources pétrolières. Cette situation a engendré une faillite des entreprises publiques, un taux de chômage élevé, une crise de logements et une consommation excessive des terres agricoles. Cette crise économique a eu d'autres effets, on cite entre autre ; l'évolution du statut juridique des biens immobiliers, l'apparition de nouvelles formules et mécanismes d'aide au logement et la reconsidération des méthodes d'approche et d'appropriation de l'espace urbain et de la gestion foncière.

### **1.5.2. La gestion après la libéralisation du marché**

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

### **1.5.3. Les organismes de la gestion et de la régulation foncière urbaine**

L'organisation et la régulation du foncier est confié à des agences. En effet, des agences locales, de gestion et de régulation du foncier urbain ont été créés durant la période 1990-2003. Après 2003, l'agence est transformée du niveau local au niveau régional sous l'autorité des assemblées populaires de willaya qui s'en charge des communes et des daïras

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

## Chapitre II: Caractérisation de la politique nationale du logement en Algérie : la place de l'Habitat rural

---

### **1.5.4. Impacts de la spéculation foncière**

La spéculation est le résultat d'une dynamique économique et de l'étalement urbain, qui conduit à rechercher d'autres territoires pour leur développement. Ses impacts peuvent se manifester par l'anarchie et le gaspillage. La spéculation peut engendrer une hausse des prix du foncier et un rabattement des prix d'acquisition. Dans ce contexte, le foncier est considéré comme étant une marchandise.

L'Etat, par sa légitimité, joue un rôle important dans le secteur du foncier, dans la création et la continuité des services publics qui se rattachent au foncier, c'est pourquoi il est nécessaire que des actions d'urbanismes soient réalisées par ses instruments d'intervention dans un but, à la fois, individuel et collectif.

Le foncier est un agent économique au sens propre du terme. D'ailleurs, les différentes occupations illégales et les mutations successives ont fait que la réalisation des bidonvilles permet d'accéder à la propriété foncière individuelle. La maîtrise du foncier permet donc non seulement de gérer le foncier de façon équilibrée, dans un territoire visant un développement harmonieux, mais aussi d'améliorer le cadre de vie des habitants, mais en réalité, il n'existe aucun encadrement juridique pour ce phénomène de spéculation.

### **1.6. Les structures (organismes) chargées de la cession des biens de l'Etat**

Les biens immobiliers concernés par la cession des biens de l'Etat, en Algérie. Toute personne physique de nationalité algérienne ou personne morale soumise de droit algérien, qui occupe régulièrement et légalement le bien immobiliers de l'Etat OPGI, qu'il s'agit d'habitation, d'un local commercial, artisanal ou professionnel et ayant honoré ses engagements par rapport au paiement des loyers jusqu'à la date de la demande de l'achat, mis en services avant le 1<sup>er</sup> janvier 2004, peut demander l'achat du bien en question dans le cadre de la formule « cession des biens de l'Etat ».

### **1.7. Les organismes chargés de la politique de logement**

Il existe plusieurs organismes chargés de la politique de logement, ils sont placés au niveau national et local. Les organismes en question sont principalement<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Ministère d'habitat et d'urbanisme [www.mhu.ogr.dz](http://www.mhu.ogr.dz). Consulté le 20/10/2017

## Chapitre II: Caractérisation de la politique nationale du logement en Algérie : la place de l'Habitat rural

---

### **1.7.1. Les offices de promotion et de gestion immobilière (OPGI) :**

Ce sont des établissements publics dotés de la personnalité morale et de l'autonomie financière. Historiquement, l'habitat rural traditionnel dans la wilaya de Tizi-Ouzou se caractérise par une harmonie entre le cadre bâti et son propre environnement, en utilisant des potentialités locales avec les contraintes physiques de l'espace. Exerçant leurs activités sur l'ensemble du territoire ayant pour mission principale la mise en œuvre de la politique sociale de l'Etat, de promouvoir le service public de logement concernant les catégories défavorisées.

En outre, elles chargent de la promotion immobilière et foncière, de la maîtrise d'ouvrage et des actions de prestation, de maintenance, de réhabilitation et la restauration des biens immobiliers. Ces offices sont considérés des commerçants dans leurs rapports avec les tiers et soumis aux règles de droit commerciales.

### **1.7.2. L'agence nationale pour l'amélioration et le développement du logement (AADL)**

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

### **1.7.3. La caisse nationale de logement (CNL)**

Est un établissement public à caractère industriel et commercial créée par décret exécutif N°91-145 du 12 mai 1991 modifiée par le décret exécutif N°94-111 du 18 mai 1994. Parmi ses tâches, est de faire participer à la définition de la politique de l'habitat sur son plan financier (de définir, de recevoir et gérer l'enveloppe) et particulièrement du logement à caractère social, de réalisation de toutes études techniques liées à l'habitat et enfin de proposer toutes perspectives d'amélioration de l'action publique en matière de l'habitat. Dans le cadre de location, de résorption de l'habitat précaire, de restriction urbain, de réhabilitation et de maintenance du cadre bâti et de promotion du logement à caractère social et enfin de

## Chapitre II: Caractérisation de la politique nationale du logement en Algérie : la place de l'Habitat rural

---

promouvoir toute forme de financement de l'habitat et en particulier à caractère social, par la mobilisation de source de financement autres que budgétaires.

### 1.8. Les indicateurs relatifs aux conditions du logement

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

#### 1.8.1. Le taux de vieillissement du parc immobilier

Ce taux nous renseigne sur le niveau, la qualité et l'habitabilité d'une demeure diminuée avec le temps. Mais le temps n'est pas le seul facteur de vieillissement, il y a d'autres facteurs tels que les technologies et la qualité de construction.

#### 1.8.2. Le taux d'occupation par logement (T.O.L)

Il est défini par le rapport entre le nombre d'habitants et le nombre de logements pour un périmètre donné.

$$\text{TOL} = \frac{\text{Nombre d'habitants}}{\text{Nombre de logements}}^7$$

Cet indicateur détermine les conditions d'un logement, mais il ne reflète pas vraiment la réalité car ses résultats sont influencés par les valeurs optimales, les erreurs de conciliation entre ménage et résident ou par l'évaluation des logements habités, c'est le cas, d'ailleurs, de l'Algérie, dans le recensement du nombre de logements habités, de 2008.

#### 1.8.3. Le taux d'occupation par pièce (T.O.P) :

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

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

---

<sup>7</sup> Direction de logement dans la wilaya de tizi-ouzou.

## Chapitre II: Caractérisation de la politique nationale du logement en Algérie : la place de l'Habitat rural

---

### **1.8.4. La superficie habitable nette par habitant et par logement ou par pièce d'habitation**

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

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

Pour conclure, le logement rural, en général, a des caractéristiques propres telles que l'absence ou presque des opérations de transactions, absence de location, de plus, le cout du revient de l'habitat rural traditionnel est vraiment faible parce qu'il est fait à base de matériaux locaux et avec l'aide de toute la famille et enfin, Il a une durée de vie plus conséquente. La production du logement est désormais considérée comme une activité économique qui désengage l'Etat de la réalisation mais qui continuera à financer le logement social destiné pour les couches les plus démunies.

## **Section 2 : Le développement urbain et rural**

Dans un contexte de développement durable, le territoire doit être entant que richesse, la terre, les ressources matérielle, et d'autre. La gestion des espaces et la préservation des ressources est importantes.

### **Sous-section (1) : caractérisation du milieu rural**

La ruralité est définit par rapport aux critères sociaux et aux valeurs, et ainsi au mode de vie.

#### **1.1. Définition de l'espace rural**

L'espace rural est différent d'un pays a l'autre et une d'une époque a l'autre , les caractéristiques essentiel de cette espace sont d'une part , la prépondérance de l'agriculture tant que secteur économique et d'autre part ,manque d'élément urbain , la faible densité de l'habitat , manque d'emplois ainsi que des déficits concernant l'infrastructure social et technique .

En Algérie, selon l'office national des statistiques (ONS), la classification du type de l'espace, se fait selon trois critères : la consistance des immeubles, le nombre d'habitant, et le nombre de la population active, dans le secteur de l'agriculture. Selon cet office, une

## Chapitre II: Caractérisation de la politique nationale du logement en Algérie : la place de l'Habitat rural

---

population est dite rurale, toute population éparsée et/ou une population agglomérée, de moins de 4000 habitants dont 75% ou plus, travaillent dans l'agriculture.

### 1.2. L'exode rural

L'exode rural est à l'origine du déséquilibre territorial, entre le milieu urbain et le milieu rural : des distinctions de chance de travail, le montant des salaires, la qualité de la vie et essentiellement la sécurité. La révolution industrielle a offert l'opportunité aux ruraux de se débarrasser de leur mode de vie, mode de consommation en échange d'un salaire permanent et rassurant.<sup>8</sup>

La tragédie nationale de la décennie noire (la montée du terrorisme) a contraint la population rurale à un exode massif, au point que des espaces sont désertés devenant relativement vides, sans population, de même que, plusieurs formes d'abris illégaux ont fait leur apparition. En conséquence, cette tragédie a engendré des pertes humaines, des pertes financières, en infrastructures et en équipement, mais surtout, un énorme recul de plusieurs années d'un effort de développement que l'Etat a entrepris, depuis l'indépendance, pour faire face à ce phénomène de l'exode rural.

La population rurale est dispersée, elle est concentrée essentiellement sur les côtes (littorales) en raison des richesses et d'un maillage organisé dans le sens nord sud : Absence de loi, des textes et des instruments qui encadrent le territoire.

Pour faire face à cette situation, et revitaliser les espaces ruraux, des politiques spéciales ont été mises en place pour équiper certains territoires et ce, afin de pouvoir fixer la population. Cependant, cette nouvelle stratégie a donné comme résultat un exode rural sur les villes et une concentration aux chefs-lieux. De plus, les plans de modernisation urbaine ont encore accentué l'exode rural et freiné le développement.

En 1990, un ensemble de loi entre en vigueur pour définir de nouveaux instruments d'aménagement (plan de développement, d'aménagement et d'urbanisme, plan d'occupation du sol). En revanche, le problème de la sectorisation et de la cohérence territoriale reste toujours soulevé étant donné que, plusieurs acteurs agissent sur le territoire, sur les politiques territoriales et les instruments fragmentés. Néanmoins, le modèle de gouvernance est resté le même : des plans par option pour configurer l'espace.

---

<sup>8</sup> DAMOUCHE Dalila, 2013-2014 mémoire de maîtrise en science économique spécialité management territorial et ingénierie de projet « Etude de l'impact de l'habitat rural sur le développement territorial dans la wilaya de Tizi-Ouzou » réalisé sous AHMED ZAID Malika, p31.

## Chapitre II: Caractérisation de la politique nationale du logement en Algérie : la place de l'Habitat rural

---

La politique d'aménagement est une politique de développement, mais, en réalité, elle donne lieu à une démarche de politique de programmation.

### **1.3. Définition du développement rural**

Le développement rural consiste à améliorer tout l'environnement de l'agriculture, considéré comme le principale bénéficiaire .Il porte à la fois sur les routes, les villages, la santé, l'éducation et sur tout les services social

### **1.4. Présentation de la politique du renouveau rural (PRR)**

Cette politique désigne la mise en œuvre à travers des programmes de développement qui consiste sur la modernisation et l'amélioration des conditions de vie des populations vivant en milieu rural, ainsi la valorisation du patrimoine rural. Cette nouvelle politique stipule la diversification des activités économique.

PRR est mise en œuvre afin d'enclencher une dynamique de développement territorial, de manière équitable, renforcée par la cohésion sociale, à travers une démarche durable et décentralisé.<sup>9</sup>

### **1.5. Présentation des projets de proximité de développement rural intégré**

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

PPDRI sont avant tout une traduction de l'intervention publique érigée en système, ils sont destiné a répondre au besoin des populations vivant dans le milieu rural et amélioré la qualité de vie.

Parmi les nombreux objectifs fixés par les PPDRI fédérateurs, on cite, d'abord, l'amélioration des conditions et de la qualité de vie et de travail des populations, par la réhabilitation des villages et des ksour, la promotion d'infrastructures et des équipements socio-économiques et culturels, à usage collectif. Ensuite, l'augmentation et la diversification des revenus des populations, par la promotion des petites et moyennes entreprises de production de biens et de services ainsi que de la pluriactivité. Puis, l'incitation à une exploitation rationnelle et à une

---

<sup>9</sup> Djamila RAHMOUNI, 2012 mémoire de mastère en science économique spécialité management territorial et ingénierie de projet « Contribution a l'études des PPDRI dans la wilaya de Tizi-Ouzou impact sur les territoires et les acteurs » réalisé sous AHMED ZAID Malika, p30.

## Chapitre II: Caractérisation de la politique nationale du logement en Algérie : la place de l'Habitat rural

---

meilleure valorisation des ressources naturelles et patrimoniales. Et enfin, le renforcement des capacités des institutions et des populations rurales.

### **Sous-section (2) : Cadre conceptuel et juridique concernant l'habitat rural**

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

#### **2.1. L'habitat rural**

L'habitat rural est une unité, à la fois spatiale et sociale. il entre dans les différents types d'habitations, de cadres et modes de vie, des structures sociales et socioprofessionnelles qu'elles soient de relations, d'activités ou d'intérêts des communautés paysannes et rurales, qui occupent les montagnes, les campagnes et les déserts de notre vaste planète. A l'instar des sociétés mondiales citadines, les sociétés rurales se caractérisent et se démarquent par leurs spécificités, leurs traditions, leurs mœurs et leurs coutumes. Cela a produit en effet, diverses formes d'habitat rural, à travers le monde, reflétant les signes particuliers de chaque région et de chaque communauté. Cette partie réservée à « l'habitat rural » sera examinée, à partir de différentes situations : à commencer d'abord, parle rural dans le monde, pour donner une idée globale sur les diverses formes, les apparences multiples, à travers les grandes formations depuis l'antiquité jusqu'à la période néolithique, en passant par les civilisations Mésopotamienne, Grecque et Egyptienne, ensuite, le rural durant les périodes médiévale et de l'empire Musulman et enfin l'époque contemporaine, en mettant l' accent sur la région du Maghreb.

#### **2.2. Habitat urbain**

L'habitat urbain apparait aujourd'hui dans la grande majorité des pays en développement, il est destiné a être occupé par des activités résidentielles dans un espace urbain, selon des modalités particuliers et diverses de consommation, d'occupation du sol, des

## Chapitre II: Caractérisation de la politique nationale du logement en Algérie : la place de l'Habitat rural

---

volumes bâtis caractérisé par une utilisation de la surface urbanisée relativement élevée<sup>10</sup> et par une organisation et une structuration complexe des objectifs et lieu construit.

### 2.3. Distinction entre l'habitat urbain et l'habitat rural

Parce qu'il s'est avéré difficile de distinguer entre l'habitat rural et l'habitat urbain, H.CAVAILLES (1936) propose les critères de différenciation suivants<sup>11</sup>:

L'habitat rurale distingue aisément .D'abord par sa fonction qui est l'ordinaire, agricole, toute fois la fonction n'a comme l'élément de discrimination, qu'une valeur accessoire, car il ya des formes sédentaire de l'élevage du bétail, comme il ya des formes nomade du travail agricole, la forme d'habitation représente entre la campagne et la ville, des contraste très vif .l'habitat rural est, a l'ordinaire, de dimension plus et de forme plus simple et enfin la densité de la population , ce critère s'intéresse à l'occupation du sol. En effet, l'habitat urbain occupe, en grand nombre, la quasi-totalité de la surface, par contre, l'habitat rural se retrouve groupé ou dispersé, en nombre restreint, occupant une partie de l'espace tandis que le reste, il est occupé par des bois, des champs ou des cultures. Mais en réalité, on peut avoir le contraire. Généralement, l'habitat urbain présente une densité plus importante que l'habitat rural au point que les citadins se retrouvent plus étalés et dispersés. Toutefois, il existe des problèmes liés à la détermination de la densité ce qui nécessite donc, une connaissance des cadres territoriaux de la vie humaine, villes, villages, hameaux, écarts, lieux-dits, sans oublier les formes intermédiaires.

### 2.4. Le phénomène d'urbanisation dans l'espace rural

Le phénomène d'urbanisation, en Algérie, s'accroît de plus en plus et de façon non maîtrisée. L'urbanisation a touché même l'espace rural

La définition consacrée à l'urbanisme est toute action volontaire recherchant un développement harmonieux, une utilisation rationnelle des richesses<sup>12</sup>

---

<sup>10</sup> Jean Claude Bolay « habitat urbain et partenariat social », 1999, p01.

<sup>11</sup>H.CAVAILLES « comment définir l'habitat rural ? », 1936, p 36.

<sup>12</sup> D.PINSON, S.THOMANN, (1998) «la maison en ses territoires», ED Haramattan, paris, p13.

## Chapitre II: Caractérisation de la politique nationale du logement en Algérie : la place de l'Habitat rural

---

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

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

### A. Définition

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

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

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

Le P.D.A.U est un instrument de planification à long terme, dans la mesure où il prévoit des urbanisations futures

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

### B. Objectifs

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

- La réalisation et l'utilisation des espaces urbains et périurbains.
- La mise en place d'une urbanisation protectrice des périmètres sensibles, des sites (naturels ou culturels) et des paysages, et d'une urbanisation préventive des risques naturels pour les établissements humains (inondation, glissements de terrain...).
- La réalisation d'intérêt général par la programmation des équipements collectifs et des infrastructures et l'identification des terrains nécessaires à leur localisation.
- La prévision de l'urbanisation future et de ses règles, qui est l'objectif principal de tout plan directeur.

## Chapitre II: Caractérisation de la politique nationale du logement en Algérie : la place de l'Habitat rural

---

### **Conclusion**

La politique du renouveau rural se propose de participer à mettre fin, progressivement, aux inégalités socio-économiques et territoriales, encore existantes, du fait de notre histoire et qui risquent de s'amplifier mécaniquement, en raison des réalisations des programmes de développement polarisant.

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

L'impact de l'habitat sur le développement rural se manifeste en deux sens. Le sens positif, c'est que l'habitat rural va contribuer au développement des territoires. Le sens négatif, c'est que la construction de ces habitats se fasse au détriment des ressources locales et ou de l'armature des villages de la wilaya de Tizi-Ouzou. Le problème du foncier peut se manifester, à l'avenir, dans l'espace rural.

# **Chapitre III : Le rôle de la CNL dans le financement du dispositif d'aide à l'habitat rural**

## Chapitre III: Le rôle de la CNL dans le financement du dispositif d'aide à l'habitat rural

---

### **Introduction**

Le financement du logement est un domaine qui a connu une évolution importante, ces dernières années. Sur l'initiative des pouvoirs publics, des réformes institutionnelles de l'environnement, des banques, qui visent à confronter leur intervention dans les financements immobiliers et, à terme, à mobiliser des assurances plus chargées sur les marchés financiers nationaux et internationaux, sont entreprises.

La caisse nationale de logement est l'organe de l'Etat qui assure toutes les aides frontales ; elle assure surtout, les financements publics, destinés aux programmes de l'habitat.

La diversification de l'offre de logement, en fonction des revenus des bénéficiaires, est un objectif qui a pu être réalisé grâce aux financements publics massifs, au développement du crédit immobilier, à la bonification des taux d'intérêt ainsi qu'au relèvement des montants de l'aide de l'Etat.

Les formules établies dans ce cadre concernent essentiellement six types des programmes de logements :

-Le logement rural, le logement en location-vente LLV, le logement social participatif LSP, le logement public locatif LPL, le logement promotionnel aidé LPA, Le logement public promotionnel LPP.

# Chapitre III: Le rôle de la CNL dans le financement du dispositif d'aide à l'habitat rural

---

## **Section 01 : Généralités sur la CNL**

La CNL est un établissement public, à caractère industriel et commercial, créé par le décret exécutif n°91-145 du 12 mai 1991 modifié par le décret exécutif n°94-111 du 18 mai 1994. Parmi ses tâches, celle de participer à la définition de la politique de l'habitat, sur son plan financier et particulièrement du logement à caractère social, celle de réaliser toutes les études techniques liées à l'habitat, et enfin, celle de proposer toutes perspectives d'amélioration de l'action publique en matière de l'habitat.

### **Sous-section 01 : Les missions de la CNL**

Parmi les missions principales de la caisse, figure la réalisation de toutes les études, toutes les enquêtes et toutes les recherches liées à l'habitat, elle apporte aussi, son expertise technique et financière aux institutions publiques et organismes concernés et favorise les actions d'information et d'échange d'expériences et de rencontres, pour la promotion et le développement de l'habitat. Dans le cadre de l'habitat, la CNL contribue d'une part, à l'amélioration de l'action publique et à la promotion de toute forme de financement, notamment le financement du logement à caractère social, par la recherche et la mobilisation des sources de financement autres que budgétaire. D'autre part, elle contribue à la gestion des aides de l'Etat, notamment en matière de résorption de l'habitat précaire ainsi que la restauration urbaine. Le rôle de la CNL est la mise en œuvre de la politique d'aide financière de l'Etat au profit des pouvoirs publics.

#### **1.1. L'intervention de la caisse nationale du logement**

La CNL gère l'ensemble du système d'aide à la pierre, à la personne, dans le domaine du logement et les ressources instituées à son profit par la législation.

A ce titre, elle assure, pour le compte de l'état et en relation avec les collectivités locales, les maîtres d'ouvrage, les promoteurs immobiliers, les bénéficiaires des aides personnalisés, la gestion des financements publics, mobilisés annuellement au profit des programmes de logement sociaux locatifs, d'un volume moyen de 60000 logements par an, destinés aux citoyens aux revenus les plus faibles et des programmes d'aide à la propriété d'un logement social participatif, d'une consistance de 40 000 unités en moyenne par an qui s'adresse aux ménages, aux revenus intermédiaires. La caisse assure aussi, des programmes de logement promotionnel aidé, avec la CNEP, la BDL, la BNA, par la mobilisation d'une

## Chapitre III: Le rôle de la CNL dans le financement du dispositif d'aide à l'habitat rural

---

aide de l'Etat aux bénéficiaires d'un crédit, dans le cadre des programmes de résolution ou de réhabilitation des logements précaires, ou des programmes d'aide à l'habitat rural (dispositif 2002).

### **Sous-section (2) : Les partenaires et clients de la CNL**

Dans le cadre de ses activités, la CNL est en relation avec plusieurs organismes.

#### **2.1. Les maitres d'ouvrage publics**

Ils englobent les directions de logement et des équipements publics et les directions de l'urbanisme et de la construction, qui travaillent pour le compte de l'Etat, et qui ont pour fonctions, la localisation d'assiette foncière, le lancement des études architecturales, dans la conformité des études pour l'urbanisme et enfin, le contrôle technique de construction, en proposant et en assurant le montage financier de toutes les parties concernées.

#### **2.2. Le rôle des banques**

Le rôle des banques, comme le CPA, la BDL et la CNEP, est primordial dans l'accompagnement de la CNL, en matière du financement des logements.

#### **2.3. Les institutions financières spécialisées**

La CNL a des relations avec plusieurs institutions financières spécialisées comme les sociétés de refinancement hypothécaire (SRH)<sup>1</sup> et le fonds de garanties et de cautions mutuelles de la promotion immobilière (FGCMPI)<sup>2</sup>.

#### **2.4. Les promoteurs publics et privés**

Toute personne physique ou morale, qui exerce les activités concourant à la réalisation ou à la rénovation des biens immobiliers, destinés à la vente, à la location ou à la satisfaction des besoins propres, est appelé promoteur immobilier.

---

<sup>1</sup>SRH : est un établissement financier qui a le statut d'une entreprise publique économique dont l'objectif est le refinancement des prêts aux logements consentis par les intermédiaires financiers agréés.

<sup>2</sup>FGCMPI : organisme à caractère mutualiste, le fonds ne poursuit par le but lucratif sa mission consiste à garantir les paiements effectués sous forme d'avance.

## Chapitre III: Le rôle de la CNL dans le financement du dispositif d'aide à l'habitat rural

---

La caisse nationale de logement signe, avec le promoteur immobilier, « Une motion portant cahier des charges pour l'attribution d'un programme d'aides de l'Etat » Précisant les engagements de chaque partie.

Parmi les promoteurs on trouve : l'OPGI, l'EPLF, AADI, l'agence foncière et les coopératives immobilières. Ces promoteurs doivent disposer d'un registre de commerce autorisant expressément l'activité immobilière, telle que définit par le décret législatif N°93 /03 du 1<sup>er</sup> 03/93 relatif à l'activité immobilière, et doivent s'engager à réaliser des logements dont le prix de vente maximum ne devra pas excéder le plafond réglementaire.

### **Section 2 : Les formules d'aides aux logements**

L'Etat propose plusieurs formules d'accès au logement afin de répondre aux besoins, selon la catégorie dont laquelle ils se situent. Pour cela, l'Etat lance une diversification de formules, financées par la Caisse Nationale du Logement, pour l'achat de logement public.<sup>3</sup>

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

Au premier recensement de 1966, la majorité du parc immobilier était détenu par l'Etat, mais il ne savait pas le degré ni la nature de ce qu'il possède du fait de l'absence d'un organisme, qui prend en charge ce secteur.<sup>4</sup>

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

### **Sous-section (1) : Le logement rural**

L'aide de l'Etat au logement rural s'inscrit dans le cadre d'une nouvelle politique de développement rural, dont le premier objectif est la fixation de la population, en lui facilitant les procédures d'accès à l'auto-construction d'un habitat convenable. Ce logement est construit par le bénéficiaire sur un terrain personnel, à travers une aide de l'Etat et d'un apport personnel pour l'achèvement des travaux.<sup>5</sup>

---

<sup>3</sup>Ministère de l'habitat et de l'urbanisme. [www.mhu.org.dz](http://www.mhu.org.dz) consulté le 30/10/2017 à 9h30mn

<sup>4</sup> M.SAFAR ZITOUN, «Etat Providence et politique du logement en Algérie» Le poids encombrant de la gestion politique des rentes urbaines, in revue tiers monde, 2012 /2 n°210, P. 89-106.

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

<sup>5</sup> [www.cnl.ogr.dz](http://www.cnl.ogr.dz). Consulté le 2/11 /2017.

# Chapitre III: Le rôle de la CNL dans le financement du dispositif d'aide à l'habitat rural

---

## 1.1. Les conditions relatives aux postulants

Conformément à l'arrêté du 19 juin 2013, fixant les modalités d'accès à l'aide frontale octroyée par l'Etat, pour la réalisation d'un logement rural (J.O.°32), modifié et complété par les dispositions de l'arrêté du 18 juin 2014 (J.O.°52), le postulant à un logement rural doit justifier sa résidence dans une commune, en zone rurale et doit constituer un dossier qui comporte, entre autre : une fiche de renseignement à remplir, l'extrait de naissance n°12 du postulant et de son conjoint, pour les personnes mariées, un justificatif de revenus (fiche de paie, relevé des émoluments, délivré par l'administration des impôts ou une attestation signée par le président de l'Assemblée Populaire Communale) et enfin un document justifiant la possession d'un terrain à bâtir.

## 1.2. Le détail de la procédure

La procédure suivie au niveau de la CNL, pour la gestion des aides de l'Etat à l'habitat rural se présente, comme suit :

- Le programme d'aides à l'habitat rural, retenu annuellement, est réparti par wilaya, sur décision conjointe du Ministre de l'habitat et d'Urbanisme.

En effet, le Ministre de l'Habitat et d'Urbanisme notifie à chaque wilaya, un quota d'aides à l'habitat rural, sur décision interministérielle puis une copie de cette notification est adressé à la caisse nationale du logement.

Les postulants intéressés constituent un dossier qu'ils déposent auprès de l'APC. L'APC et le subdivisionnaire du logement et des équipements publics, procèdent, par une visite sur le terrain, à la vérification des conditions d'habitation des postulants et à l'établissement un procès-verbal.

- Le dossier est transmis à un comité Ad-Hoc de wilaya, institué à cet effet, lequel se prononce sur la recevabilité des dossiers qui lui sont soumis. D'ailleurs, avant la tenue de la réunion du comité ad-Hoc, les principaux éléments du dossier sont communiqués à la caisse nationale du logement, pour procéder à la vérification des conditions d'accès à l'aide de l'Etat.

En cas d'acceptation de la demande du postulant par le comité ad-Hoc, une décision d'éligibilité à l'aide de l'Etat est signée par le wali.

- La caisse nationale du logement invite le bénéficiaire à signer le cahier des charges.

## Chapitre III: Le rôle de la CNL dans le financement du dispositif d'aide à l'habitat rural

---

- Le bénéficiaire engage les travaux dont l'état d'avancement est suivi par la direction du logement. La caisse nationale du logement libère l'aide de l'Etat en deux tranches.

### **1.3. Mise en œuvre du programme**

Suivant l'instruction n°1119/SPM/DGI/MHUV/2014 DU 2/10/2014, portant sur les nouvelles modalités de notifications des programmes d'aides. Sur la base du nombre de demande d'aides réceptionnée aux niveaux de la commune, le président de l'Assemblée Populaire Communale procède à l'établissement de la liste des postulants remplissant les conditions d'accès à l'aide frontale de l'Etat à l'habitat rural. Cette liste sera entérinée par le comité AD HOC de Daïra et déposée à la direction de logement. Après les vérifications d'usage, cette dernière la soumettra, pour contrôle, auprès des Services du Ministère (Fichier National). Sur la base des résultats de ce contrôle, et après validation de la liste définitive des bénéficiaires par Monsieur le Wali, celui-ci sollicitera auprès du Ministère de l'habitat et de l'urbanisme et de la ville, le quota d'aides correspondants au nombre de bénéficiaire retenus, en joignant une copie de la liste concernée. Le quota sera notifié à la wilaya, à l'indicatif de la commune concernée. Par la suite, la copie de la notification, accompagnée de la liste et des dossiers des bénéficiaires, sera transmise à la CNL, pour l'établissement des décisions d'octroi de l'aide frontale.

### **1.4. La démarche à entreprendre pour le logement rural**

L'APC procède par délibération, à établir la liste des postulants remplissant les conditions d'éligibilités. La liste retenue par L'APC, accompagnée des dossiers correspondants, sera déposée à la direction du logement de la wilaya. Après le contrôle du fichier et la validation de la liste par le wali, une cellule de contrôle des dossiers des postulants, formée par des représentants de la direction du logement et par ceux de la CNL, sera installée au niveau de la direction du logement et siègera régulièrement, pour la vérification conjointe, des dossiers qui seront récupérés par la CNL pour l'établissement des décisions d'octroi des aides frontales, remises par la DLEP aux services de la commune, accompagnées des cahiers des charges, pour notification aux bénéficiaires.

## Chapitre III: Le rôle de la CNL dans le financement du dispositif d'aide à l'habitat rural

### 1.5. Libération des tranches de l'aide

A titre de rappel, les modalités de versement des tranches d'aide, selon l'ancien dispositif, s'effectuent comme suit :

NOMBRE DE TRANCHE	A L'AVANCEMENT
20%	DE LA PLATE FORME
40%	DU GROS ŒUVRE
40%	DE L'ENSEMBLE DES TRAVEAUX

**Source :** Établie par nous même selon les données recueillis de la caisse nationale du logement.

En application de l'arrêté ministériel du 18 juin 2014, modifiant et complétant l'arrêté du 11 juin 2013, les modalités de versement des tranches sont modifiées. Elles s'effectuent désormais comme suit :

NOMBRE DE TRANCHE	PHASE D'AVANCEMENT
60%	A LA DELIVRANCE DU PERMIS DE CONSTRUIRE SOUS FORME D'AVANCE
40%	A L'ACHEVEMENT DES GROS OEUVRENT

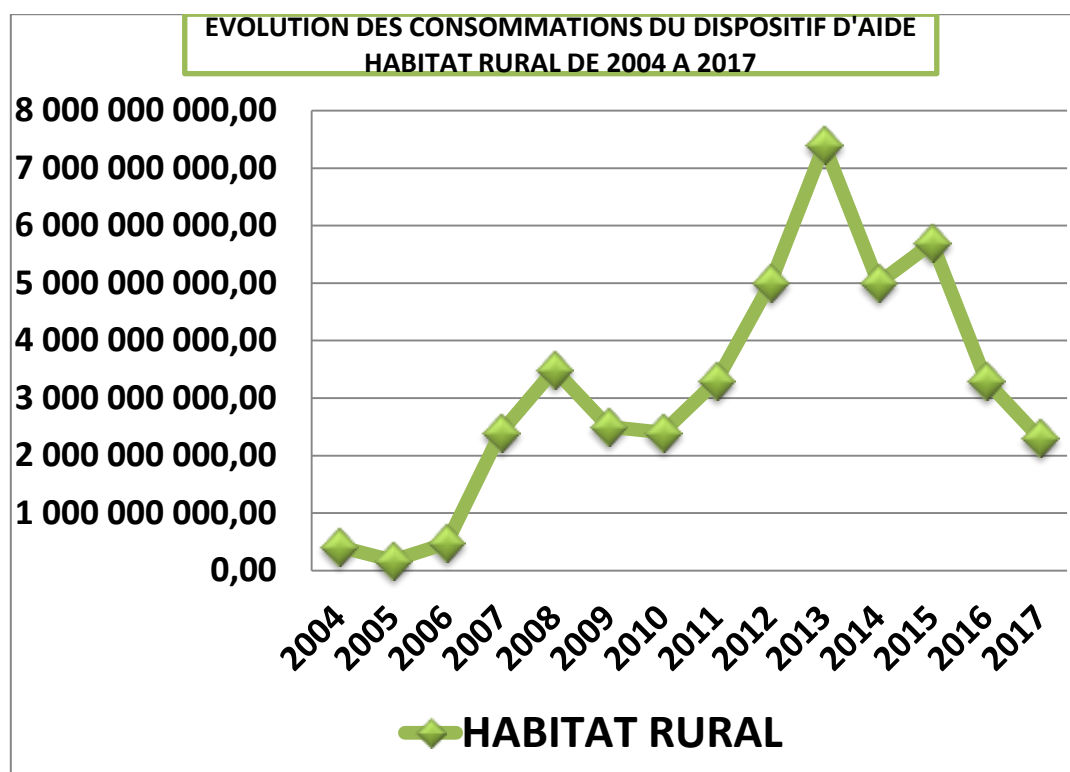
**Source :** Établie par nous même selon les données recueillis de la caisse nationale du logement.

### 1.6. Texte officiel :

Selon le Ministre d'Etat et de l'Urbanisme, le décret exécutif n°94-308 du 14 Safar 1415 correspondant au 23 juillet 1994, modifié et complété, fixant les modalités de fonctionnement du compte d'affectation spécial n°302-050 « Fonds national du logement », en vertu du décret exécutif n°10-235 du 24 Rabie du 26 Chaoual 1431 correspondant au 5 octobre 2010, fixant les niveaux de l'aide frontale octroyée par l'Etat pour l'accession à la propriété d'un logement collectif ou pour la construction d'un logement rural, les niveaux de revenu des postulants à ces logements ainsi que les modalités d'octroi de cette aide.

## Chapitre III: Le rôle de la CNL dans le financement du dispositif d'aide à l'habitat rural

Graph 1 : évolution des consommations financières de l'habitat rural



Source : La caisse nationale du logement

La consommation des programmes de l'habitat rural évolue en fonction des notifications des programmes alloués par l'Etat, à chaque quinquennat.

En effet, pendant le premier quinquennat 2005 /2009 l'Etat a alloué 8000 aides à l'habitat rural. On constate, selon le graphe, que ces 8000 aides alloués ont été effectivement, consommées à la fin du quinquennat. Par ailleurs, lors du deuxième quinquennat 2010-2014 l'Etat a alloué 30 000 aides, autrement dit le triple du premier quinquennat.

Cela peut s'expliquer d'abord par l'embellie financière qui a amené l'Etat à revoir à la hausse, le montant octroyé à la construction d'un logement rural, passant ainsi de 50 000 da à 70 000 da. Ensuite, par le changement du mode de paiement : de 20%,20% ,40%. On est passé à 40% ,60% puis à 60% ,40%.

Enfin, la crise financière engendrée par la chute du prix du pétrole, lors du quinquennal 2015-2019, a poussé l'Etat à revoir à la baisse les aides allouées à l'habitat rural.

# Chapitre III: Le rôle de la CNL dans le financement du dispositif d'aide à l'habitat rural

---

## **Sous-section (2): les autres formules de financement de logement**

### **2.1. Le logement public locatif**

Dans tous les systèmes sociaux, le logement social est défini par la catégorie des bénéficiaires, compte tenu de leurs revenus, de la nature de son financement et accessoirement par ses caractéristiques techniques et économiques qui le distingue du logement laissé à l'initiative personnelle. Mais le critère qui prévaut en règle générale, est celui qui a trait à sa destination.

En effet « le logement public locatif plus connu sous l'appellation de logement social est destiné, en principe, aux catégories sociales défavorisées, dépourvues de logements ou vivant dans des conditions précaires ou insalubres »<sup>2</sup>, c'est un type de logement qui est réalisé par l'Etat sur fonds publics.

#### **2.1.1. Les caractéristiques du logement public locatif**

Le logement social est destiné aux couches de populations vivant dans des conditions très précaires et dont les ressources ne permettent pas de payer un loyer trop élevé encore moins de postuler à l'acquisition d'un logement. Les logements de type F2 et F3 devront obéir à des programmes aux proportions et aux surfaces ci- après. En effet, au niveau d'un projet, les proportions par type de logement, imposées à un programme, peuvent ne pas être respectées. Cette obligation doit être remplie par rapport au résultat global de ces proportions pour l'ensemble du programme.

#### **2.1.2. Les condition d'éligibilité dans le cadre du programme du logement public locatif**

Ne peut postuler à l'attribution d'un logement public, une personne qui possède, en toute propriété, un bien immobilier à usage d'habitation, un lot de terrain à bâtir, une personne qui a bénéficié d'un logement public locatif, d'un logement social participatif, d'un logement rural, d'un logement acquis dans le cadre de la location-vente, d'une aide de l'Etat dans le cadre de l'achat, de la construction d'un logement ou de l'aménagement d'un logement rural.

#### **2.1.3. Les bénéficiaires d'un logement public locatif**

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

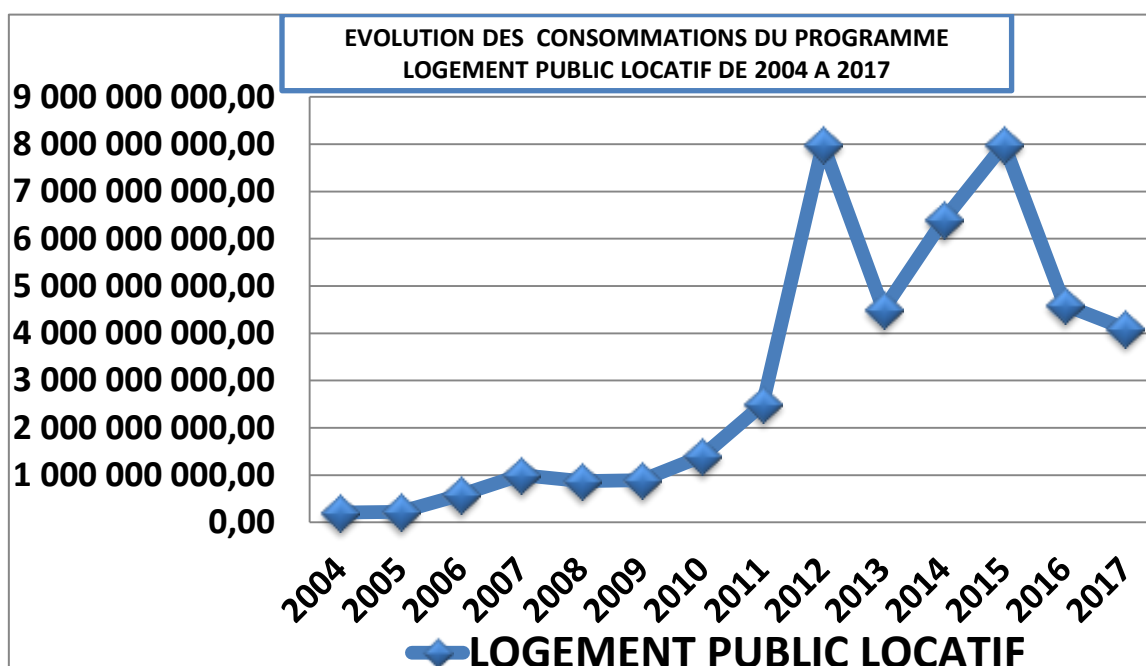
## Chapitre III: Le rôle de la CNL dans le financement du dispositif d'aide à l'habitat rural

du ménage n'exède pas vingt-quatre mille dinars. En outre, le postulant doit avoir (21) ans au moins à la date de dépôt de sa demande.

### 2.1.4. Texte officiel

Décret exécutif n° 04-334 du 10 ramadhan 1425 correspondant au 24 octobre 2004 modifiant le décret exécutif n° 98-42 du 4 chaoual 1418 correspondant au 1<sup>er</sup> février 1998 définissant les conditions et les modalités d'accès aux logements publics locatifs à caractère social, décret exécutif n° 98-42 du 1 février 1998 relatif aux conditions et modalités d'attribution de logements publics locatifs à caractère social, décret exécutif n°76-2000 du 16 avril 2000 complétant le décret exécutif n°98-42 du 11 février 1998.

Graph 2 : évolution des consommations financières du LPL



Source : caisse nationale du logement

Comme l'habitat rural, la consommation du programme logement public locatif évolue également, en fonction des notifications allouées par l'Etat, à chaque quinquennat.

En effet, pendant le premier quinquennat 2005-2009, l'Etat a alloué seulement, 5000 logements. Par ailleurs, lors du deuxième quinquennat 2010-2014, l'Etat a alloué 15 500 logements, en faveur de la wilaya, en raison de la consistance des programmes notifiés par le gouvernement.

## Chapitre III: Le rôle de la CNL dans le financement du dispositif d'aide à l'habitat rural

---

On constate que, depuis l'année 2015 à nos jours, l'Etat a baissé le montant d'aide au programme du logement public locatif, suite à la chute du prix du pétrole.

### **2.2. Le logement social participatif « LSP »**

Le L.S.P constitue l'un des programmes de logement aidé destiné aux catégories de citoyen à revenu moyen. Ce programme, entre dans la nouvelle politique de l'Etat, destinée à dynamiser et à encourager l'accession à la propriété. Cette formule vient en seconde position après la formule de « location- vente », en terme d'avantage.

Ce dispositif s'effectue sur la base d'un montage financier commun entre l'apport personnel du bénéficiaire et l'aide de l'Etat. Ce logement est réalisé ou acquis grâce à une aide de l'Etat, dite aide à l'accession et à la propriété, en application de l'arrêté interministériel du 9 avril 2002, modifiant et complétant celui du 15 novembre 2000 définissant les règles d'intervention de la CNL en matière de soutien financier aux ménages.

L'offre de logement aidé vise à prendre en charge essentiellement, la demande de logement émanant des catégories à revenu intermédiaire qui, sans cette aide de l'Etat, ne pourraient pas accéder à la propriété du logement.

#### **2.2.1. Les caractéristiques du logement social participatif « LSP »**

Les logements sociaux participatifs doivent avoir une consistance physique moyenne de 70 m<sup>2</sup> (entre 50 m<sup>2</sup> et 70 m<sup>2</sup> habitable). Grâce à une aide de l'Etat, dite aide à l'accession et à la propriété, en application de l'arrêté interministériel du 9 avril 2002, modifiant et complétant celui du 15 novembre 2000 définissant les règles d'intervention de la CNL, en matière de soutien financier des ménages, ce logement peut être réalisé ou acquis dans le cadre d'un programme de logement collectifs, semi-collectif ou en individuel.

Ces logements bénéficient d'un abattement de 80% sur le prix de cession de l'assiette foncière, quand il s'agit d'un terrain de domaine privé de l'Etat.

#### **2.2.2. Les programmes de logements sociaux participatifs (LSP)**

##### **A. La procédure de gestion pour la réalisation d'un projet LSP**

Le promoteur introduit une demande d'aide, appuyée d'un dossier de validation de son projet, qu'il dépose en deux exemplaire, auprès de la direction de logement « DL ». Le ministère ou la wilaya examine ce dossier et, en cas d'acceptation, notifie au promoteur la validation de

## Chapitre III: Le rôle de la CNL dans le financement du dispositif d'aide à l'habitat rural

---

son projet, La CNL notifie au promoteur le cahier des conditions générales d'exécution des projets de L.S.P, initiés par les promoteurs immobiliers.

Le promoteur procède à la sélection des acquéreurs et fait valider la liste par la commission. Avisée par la wilaya, cette liste est transmise par le promoteur à la CNL, accompagnée des dossiers des postulants retenus. Par la suite, la CNL se prononce sur les dossiers individuels de la demande D'AAP qui lui sont soumis et établis. Sur cette base, la CNL se voit valider par le MHU le montant de l'aide à allouer au projet et signe avec le promoteur une « convention de liquidation » qui précise, notamment, le montant de l'aide de l'Etat et les modalités de son versement.

Le promoteur engage les travaux (s'ils ne sont pas déjà entamés), s'il opte pour la formule de vente sur plan (V.S.P). La CNL verse l'aide de l'Etat, par tranche, lorsqu'il s'agit de la vente sur plan, ou en tranche unique « à l'achèvement des travaux » dans le cas de la vente de logement fini. Enfin, la caisse clôture le dossier et procède à son archivage.

### **B. La sélection des acquéreurs**

Dans le cas des programmes initiés par les collectivités locales, la sélection des acquéreurs est validée par une commission Ad-hoc, présidée par le président d'APC et les dispositions relatives à la publication, à l'endroit des citoyens, sont appliquées, la sélection des acquéreurs, dans le cas de programmes initié par les institutions, se fait par les organismes employeurs et les mutuelles.

#### **2.2.3. L'aide**

Le soutien financier aux ménages, en matière d'accession à la propriété, dans le cadre de la construction ou l'acquisition d'un logement familial, consiste en une aide financière non remboursable, octroyée par l'Etat, soit directement au bénéficiaire, soit par l'intermédiaire d'une institution financière.

Dans tous les cas, le bénéficiaire doit préalablement justifier, auprès de la caisse nationale du logement, les conditions d'éligibilité.

#### **2.2.4. Les textes officiels**

Décret exécutif fixant les modalités d'acquisition de logement, dans le cadre de la location-vente, de logement réalisé sur le fond public. Arrêté ministériel fixant les conditions et les modalités de traitement des demandes d'acquisition de logement dans le cadre de location-

## Chapitre III: Le rôle de la CNL dans le financement du dispositif d'aide à l'habitat rural

---

vente. Décret législatif n°93-03 du 1 mars 1993 relatif à l'activité immobilière, dans le cadre des règles d'intervention de la caisse nationale de logement, en matière de soutien financier aux ménages et le décret exécutif n°94-308 du 4 octobre du 1994 les définissant.

### 2.3. Le logement promotionnel aidé LPA

Le logement promotionnel aidé (LPA) est une formule fraîchement élaborée (depuis 2010), par le pouvoir public en remplacement du logement social participatif, connu sous l'appellation LSP.

Le logement promotionnel aidé LPA est un logement neuf réalisé par un promoteur immobilier, conformément à des spécificités, à des spécifications techniques et à des conditions financières définies. Il est destinés à des postulant éligible à l'aide de l'Etat<sup>6</sup>.

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

Ceci a été accompagné de nouvelles mesures, qui consistent en la bonification des taux d'intérêt des crédits immobilier entre 1 et 3% et en une aide frontale de l'Etat (CNL) qui est arrêtée à 700 .000, 00 ou 400.000, 00 dinars algériens, selon le niveau du revenu.

#### 2.3.1. Les bénéficiaires du logement promotionnel aidé (LPA)

Selon le ministère de l'habitat et de l'urbanisme, il ne peut prétendre au logement promotionnel aidé, les personnes qui possèdent, en toute propriété, un bien immobilier à usage d'habitation ( ce qui laisse entendre que les héritiers dans l'indivision d'un immobilier peuvent prétendre à un logement LPA), un bien immobilier à usage d'habitation, Le propriétaire d'un lot de terrain à bâtir ( ce qui laisse entendre que le propriétaire d'un terrain agricole peut postuler à un logement promotionnel aidé), la personne qui a bénéficié d'une aide de l'Etat, dans le cadre de l'achat, de la construction ou de l'aménagement d'un logement. Aussi pour être éligible à un logement promotionnel aidé, le revenu du ménage (revenu de l'époux et de l'épouse) ne doit pas dépasser 6 fois le salaire minimum garanti (SNMG)<sup>7</sup>.

---

<sup>6</sup> Décret exécutif n° 10-235 du 26 chaoual 1431 correspondant au 5 octobre 2010 fixant les niveaux de l'aide frontale octroyée par l'Etat pour l'accession à la propriété d'un logement collectif ou pour la construction d'un l logement rural, les niveaux de revenu des postulants à ces logements ainsi que les modalités d'octroi de cette aide.

<sup>7</sup> Le SNMG : Salaire National Minimum Garanti est fixé depuis janvier 2012 à 18,000 dinars algérien par mois.

## Chapitre III: Le rôle de la CNL dans le financement du dispositif d'aide à l'habitat rural

---

### 2.3.2. Le crédit bancaire à taux bonifié

En plus de l'aide non remboursable de l'Etat, le bénéficiaire d'un logement LPA peut cumuler 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 les bénéficiaires des aides non remboursables (700 000 DA et 400 000), c'est à dire les citoyens dont le revenu mensuel est inférieur ou égal à 6 fois le SNMG.

### 2.3.3. Dépôt de la demande de logement promotionnel aidé LPA

Il faut savoir que la demande d'un logement LPA doit être déposée (la majorité des cas) soit au niveau de la commune de résidence ou de la daïra. On peut aussi déposer le dossier de demande au niveau des OPGI, des agences foncières de la wilaya.

Toutefois, aucun texte réglementaire n'existe dans ce sens. Dans le passé, le dépôt et le tri des demandes de logement LSP se faisaient au niveau des wilayas et par le promoteur immobilier. Certains walis ont confié, à juste titre, cette tâche aux services de daïra, en charge du dossier de logement. Certaines commissions de daïra regroupent des représentants de la direction de logement, la direction de l'urbanisme, l'APC, l'agence foncière, la CNL et la daïra.

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

Elle permettra de comparer la liste de demandeurs LPA avec les listes des autres programmes, telles que les listes des demandeurs de logement sociaux, de l'habitat rural, des habitants des bidonvilles et de l'habitat précaire.

### 2.3.4. Prix de cession de logement LPA

Concernant les conditions financières, le logement LPA doit être réalisé par un promoteur désigné dans le cadre d'un appel d'offre, dans lequel les candidats sont tenus de proposer un prix de cession n'excédant pas les 40 000 DA le m<sup>2</sup> habitable, hors coût du foncier et ce, sur la base d'un contrat de vente sur plans.

Ce qui veut dire que le prix du LPA variera, en fonction de la superficie, entre 2.628.000Da et 2.972.000 DA, hors coût du foncier.

Le prix de la cession du logement promotionnel aidé doit être exprimé en toutes taxes comprises, hormis les honoraires du notaire, et doit correspondre à un logement totalement achevé, au sens de la législation et de la réglementation en vigueur.

## Chapitre III: Le rôle de la CNL dans le financement du dispositif d'aide à l'habitat rural

---

D'autre part, la cession du foncier dominant est destinée à servir d'assiette, avec un abattement de prix de 80% pour les wilayas du nord, 90% pour les wilayas des hauts plateaux, et 95% pour les wilayas du sud<sup>8</sup>.

Un abattement de 100% est prévu pour un programme de 65.000 logements, destiné à la location-vente, initiée par la CNEP banque. Toutefois, lorsque le projet comporte en partie, la réalisation de locaux à usage autre que d'habitation, l'abattement accordé doit être limité à la superficie du terrain revenant proportionnellement aux locaux à usage d'habitation, le promoteur bénéficie alors, d'un crédit à taux bonifié (4% à la charge du promoteur).

### **2.3.5. Modalité de paiement du logement LPA**

Le prix moyen d'un logement LPA est de 2.800.000 dinars. Le règlement de ce montant se fait de la manière suivante : La CNL procède au virement de l'aide frontale au profit du promoteur (700.000 ou 400.000 DA), plus l'apport du bénéficiaire qui varie entre 600.000 et 900.000 DA (cet apport peut être payé sur plusieurs tranches tant que le logement n'est pas achevé), et le reste est financé par un crédit bancaire à un taux bonifié. Il est strictement interdit aux promoteurs immobiliers de percevoir toute avance ou paiement, de la part des souscripteurs, avant la conclusion des contrats de vente sur plans. Cependant, les bénéficiaires du programme LPA doivent respecter leur engagement par le paiement des tranches et les promoteurs sont tenus à respecter les délais et la qualité des logements.

### **2.3.6. Les conditions de cession d'un logement promotionnel aidé LPA**

Le logement promotionnel aidé doit être cédé sur la base d'un contrat de vente sur plan, conformément aux dispositions législatives et réglementaire en vigueur, de temps plus que l'achat d'un appartement fini est un fait rare ou inexistant.

- L'achat de l'appartement fini : ce qui est très rare et inexistant.
- L'achat du logement en vente sur le plan : méthode la plus répandue.

Un contrat VSP (vente sur plan) lie le promoteur à l'acquéreur et qui définit les différentes modalités de versement des clients et leurs conditions.

---

<sup>8</sup> Site ministère de l'habitat de l'urbanisme de l'urbanisme et de la ville <http://www.mhu.gov.dz/>

## Chapitre III: Le rôle de la CNL dans le financement du dispositif d'aide à l'habitat rural

---

### **2.3.7. Les délais de réalisation**

Les autorités publiques avancent le délai de 18 mois, avec une marge de retard tolérée de six (6) mois, mais ceci reste du domaine théorique (l'expérience des logements AADL atténue l'optimisme des pouvoirs public).

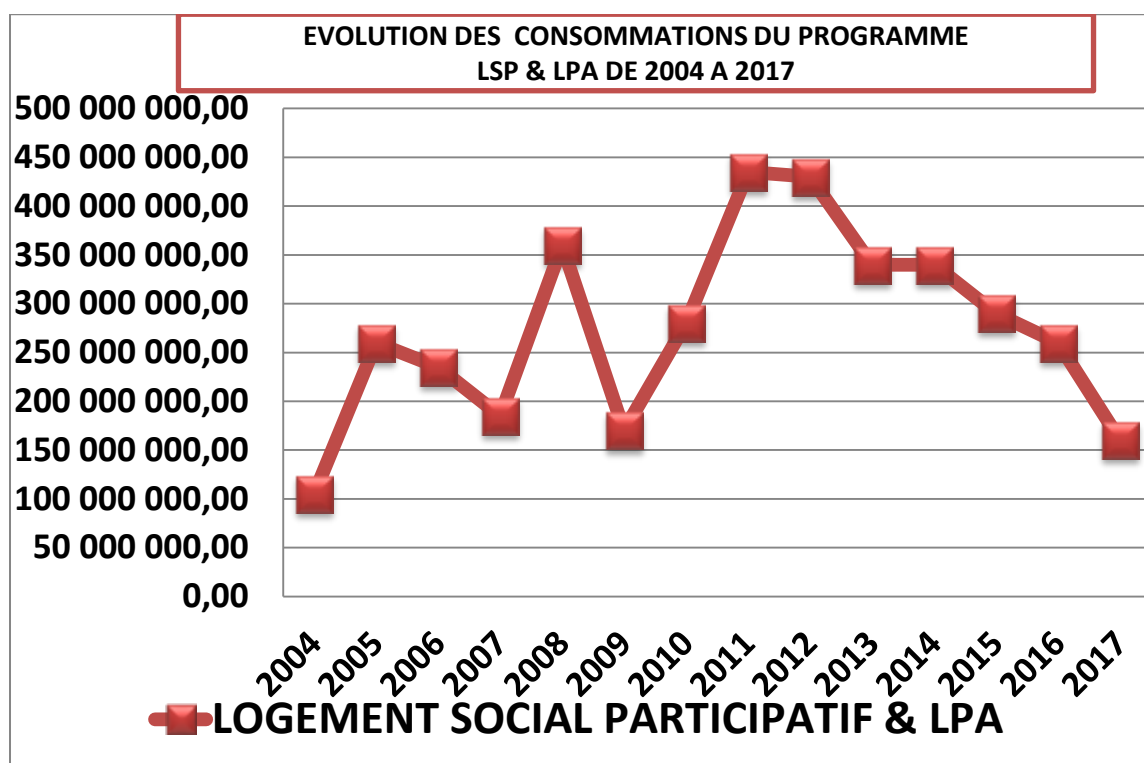
### **2.3.8. Textes officiels du logement promotionnel aidé**

Les textes relatifs à ce dispositif reposent sur les dispositions des articles 77 de la loi de finance 2010 et 109 de la loi de finance complémentaire pour 2009, de l'article 22 de la loi n°11-11 du 18 juillet 2011, portant loi de finance complémentaire pour 2011, de l'arrêté interministériel du 14 mai 2011 définissant les spécifications techniques et les conditions financières applicables à la réalisation d'un logement promotionnel aidé, du décret exécutif n°10-87 du 10 mars 2010 fixant les niveaux et les modalités d'octroi de la bonification du taux d'intérêt, des prêts accordés par les banques et les établissements financiers, pour l'acquisition d'un logement collectif et la construction d'un logement rural par le bénéficiaire, pour les spécifications techniques et les conditions financières applicables à la réalisation d'un logement promotionnel aidé l'arrêt interministériel du 14 mai 2011 les définissent .

Arrêté interministériel du 14 mai 2011 fixant les conditions et les modalités de cession de terrain relevant du domaine privé de l'Etat, destiné à l'implantation de programme de logement aidé par l'Etat et le décret exécutif n°10-235 du 05 octobre 2010, fixant les niveaux de l'aide frontale octroyée par l'Etat pour l'accession à la propriété d'un logement collectif ou d'un logement rural, les niveaux de revenus des postulants à ces logements ainsi que les modalités d'octroi de cette aide.

## Chapitre III: Le rôle de la CNL dans le financement du dispositif d'aide à l'habitat rural

Graph 3 : Evolution des consommations financières du LSP&LPA.



Source : La caisse nationale du logement

La consommation du programme LSP&LPA évolue en fonction des notifications des programmes alloués par l'Etat à chaque quinquennat. En comparant les consommations des programmes précédents à la consommation de ce segment LSP/ LPA, on pense que ce dernier n'est pas convoité par la population.

### 2.4. Logement location-vente

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.<sup>9</sup>

Le logement est réalisé sur fonds publics couvrant les 75% du coût final du logement et les 25% restants doivent être apportés par l'acquéreur. (Les modalités et conditions d'acquisition sont définies par le décret exécutif n° 01/05 du 23/04/2001).

#### 2.4.1. L'acquéreur

Le logement en location-vente est destiné à toute personne ne possédant ou n'ayant pas possédé, en toute propriété, un bien à usage d'habitation, n'ayant pas bénéficié d'une aide

<sup>9</sup> Article 2 : Décret exécutif n° 01-105 du 29 moharrem 1422 correspond au 23 Avril 2001 fixant les conditions et modalités d'acquisition dans le cadre de la location-vente de logement réalisé sur fonds publics.

## Chapitre III: Le rôle de la CNL dans le financement du dispositif d'aide à l'habitat rural

---

financière de l'Etat pour la construction ou l'acquisition d'un logement et dont le niveau de revenus, n'excède pas cinq (05) fois le SNMG.<sup>10</sup>

Il s'agit donc de citoyens (cadre moyens notamment), qui ne peuvent postuler ni au logement social, réservé aux démunis, ni au logement promotionnel (trop cher).

Tout postulant doit s'acquitter d'un apport initial de 25% minimum du prix du logement.

Il est tenu aussi de justifier d'un niveau de revenus permettant le règlement, au terme échu, des mensualités fixées, calculées sur la base du montant restant, du prix du logement, pas d'augmentation des frais de gestion, dans les limites de la période convenue, entre les parties du contrat, n'excédant pas vingt ans.<sup>11</sup>

Le versement de l'apport initial, par le souscripteur, donne lieu à l'établissement d'un contrat de location-vente, entre le promoteur et le bénéficiaire, auprès d'un notaire en vue des formalités d'enregistrement et de publication de cet acte.

### **2.4.2. Le promoteur**

L'agence de l'amélioration et du développement du logement AADL est un établissement à caractère industriel et commercial avec pour mission de service public. Elle est dotée de la personnalité morale et de l'autonomie financière. L'agence a pour objectif de développer le marché foncier et immobilier, d'encadrer et de dynamiser les actions de résorption de l'habitat insalubre, la rénovation et la restauration des tissus anciens, la restriction urbaine, la création de nouvelles villes et pour en finir, l'élaboration et la vulgarisation des méthodes de construction novatrices, la conception et la diffusion de l'information aux différents acteurs.

### **2.4.3. Typologie et coût du logement location-vente**

Le prix du logement, destiné à la location-vente, est fixé sur la base du coût de la construction, intégrant les dépenses d'acquisition du terrain, ainsi que les frais techniques et administratifs calculés sur la période précédant le transfert de propriété.

Le prix de cession ou de vente de ces logements seront comme suit :

Pour les souscripteurs ayant déposé leurs demandes en 2001 et 2002, ils paieront 140 millions de centimes pour un F3 et 170 millions de centimes pour un appartement F4, et pour

---

<sup>10</sup> Article 6 : Décret exécutif n° 01-105 du 29 Moharrem 1422 correspondant au 23 Avril 2001 fixant les conditions et modalités d'acquisition dans le cadre de la location-vente de logement réalisés sur fonds publics.

<sup>11</sup> Article 7.

## Chapitre III: Le rôle de la CNL dans le financement du dispositif d'aide à l'habitat rural

---

les autres souscripteurs, ils paieront 280 millions pour un F3 (sans l'aide de la CNL), ce qui nous fait une première tranche de 21 million de centimes, et pour un F4, il faut s'acquitter de la somme de 270 millions (avec l'aide de la CNL), soit une première tranche de 27 millions de centimes.

### **2.4.4. Modalités de financement du logement location-vente**

Le programme est financé sur des concours apportés par l'Etat, sous forme d'avances remboursables, et d'un apport complémentaire, de l'acquéreur. Le financement se fait par la caisse nationale du logement (CNL), à partir de deux sources : une avance remboursable de l'Etat, versée à la caisse, pour le compte de l'Etat, et qui couvrira 75% du montant du programme. Un apport initial de chaque bénéficiaire, qui couvrira 25% du montant du programme. Avec ce dispositif, le souscripteur au logement location-vente ne doit pas verser la première tranche de 10%, du prix global du logement, qu'au moment de la « livraison finale de sa maison » par la CNEP, après l'accord d'attribution du logement. En outre, la CNEP mettra à la disposition du bénéficiaire du logement un délai de 30 ans pour régler le reste à payer, au lieu d'une durée de 25 ans fixée actuellement. Quant aux taux d'intérêt appliqués par la CNEP, ils devraient être subventionnés par l'Etat, à travers deux mesures, afin de maintenir les prix des logements, au niveau de la solvabilité de la demande. Il s'agira soit d'une bonification des taux d'intérêt, soit d'un versement d'une aide frontale au bénéficiaire.

Le paiement sera échelonné comme suit : 10% du prix du logement, au titre d'une option ferme d'acquisition, 5% à la remise des clefs, 5% durant l'année qui suit la date de versement de la dernière tranche de l'apport initial.<sup>12</sup>

### **2.4.5. Rôle de la CNL dans le logement location-vente**

La caisse nationale du logement est chargée de la mobilisation des ressources nécessaires, à la couverture financière du programme. Elle procédera au paiement de toutes les factures et dépenses relatives au programme. Elle percevra, en contrepartie, une rémunération forfaitaire de 0.5% du montant globale du programme.

---

<sup>12</sup>Arrêté ministériel n°10 fixant les conditions et modalités de traitement des demandes d'acquisition de logement dans les dans le cadre de la Location-vente.

## Chapitre III: Le rôle de la CNL dans le financement du dispositif d'aide à l'habitat rural

---

### 2.4.6. Textes officiels

Décret exécutif n°01-105 du 29 Moharrem 1422 correspondant au 23 avril 2001, fixant les conditions et les modalités d'acquisition, dans le cadre de la location-vente, des logements réalisés sur fonds publics, sur ressources bancaires ou tous les autres financements, une réglementation qui porte sur le statut de l'AADL, le décret exécutif n°91-148 du 12 mai 1991 et l'arrêté ministériel du 17 juillet 2001, portant approbation du cahier des charges fixant les normes de surface et de confort applicables aux logements destinés à la location-vente .

### 2.5. Le logement public promotionnel

Le logement promotionnel public est un projet immobilier, d'intérêt public, qui a été introduit récemment, dans le programme du nouveau Gouvernement.

En effet, le logement public promotionnel est destiné aux citoyens qui ne sont pas éligibles au logement social locatif (revenu moins de 24.000 DA), ni au logement promotionnel aidé LPA, ni au logement AADL location-vente, réservés aux citoyens dont le revenu est compris entre 24,000 DA et 108,000 DA.

Ce logement est destiné donc, aux citoyens dont le revenu se situe entre 6 fois le SNMG, 108,000 DA par mois et 12 fois le SNMG, soit 216,000 DA par mois, qui sont, eux aussi, éligibles au crédit bonifié de 3%.

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

#### 2.5.1. Les bénéficiaires du logement public promotionnel LPP

Les personnes qui peuvent bénéficier d'un logement LPP sont les souscripteurs qui justifient d'un revenu (revenu de couple compris) entre 6 fois le SNMG et 12 fois le SNMG, et qui ne possèdent pas ou n'ayant pas possédé, en toute propriété, ni lui ni son conjoint, un lot de terrain à bâtir, un bien à usage d'habitation, (sauf dans le cas d'un logement F1) ou d'une aide financière de l'Etat, dans le cadre de l'auto-construction ou l'acquisition d'un logement.

## Chapitre III: Le rôle de la CNL dans le financement du dispositif d'aide à l'habitat rural

### 2.5.2. Textes officiels du logement promotionnel public

Décret 14-203 du 15 juillet 2014 fixant les conditions et les modalités d'acquisition du logement promotionnel public, l'arrêté du 12 octobre 2014 fixant les modèles-types de la demande d'acquisition et de la décision d'affectation d'un logement public promotionnel.

#### Tableau 1 : évolution du parc du logement dans la wilaya de Tizi-Ouzou

La wilaya de Tizi-Ouzou a connu une amélioration dans ce secteur, ces dernières années. En effet, un important programme de réalisation de logements a été engagé par l'Etat, dans cette région de l'Algérie.

Le tableau ci-dessous, explique l'amélioration du parc du logement, dans la wilaya.

Année	Existant 1999	Existant 2009	Existant 2013	Existant 2016
Parc logements	228 831	276 452	301 372	333 810

Source : direction de logement

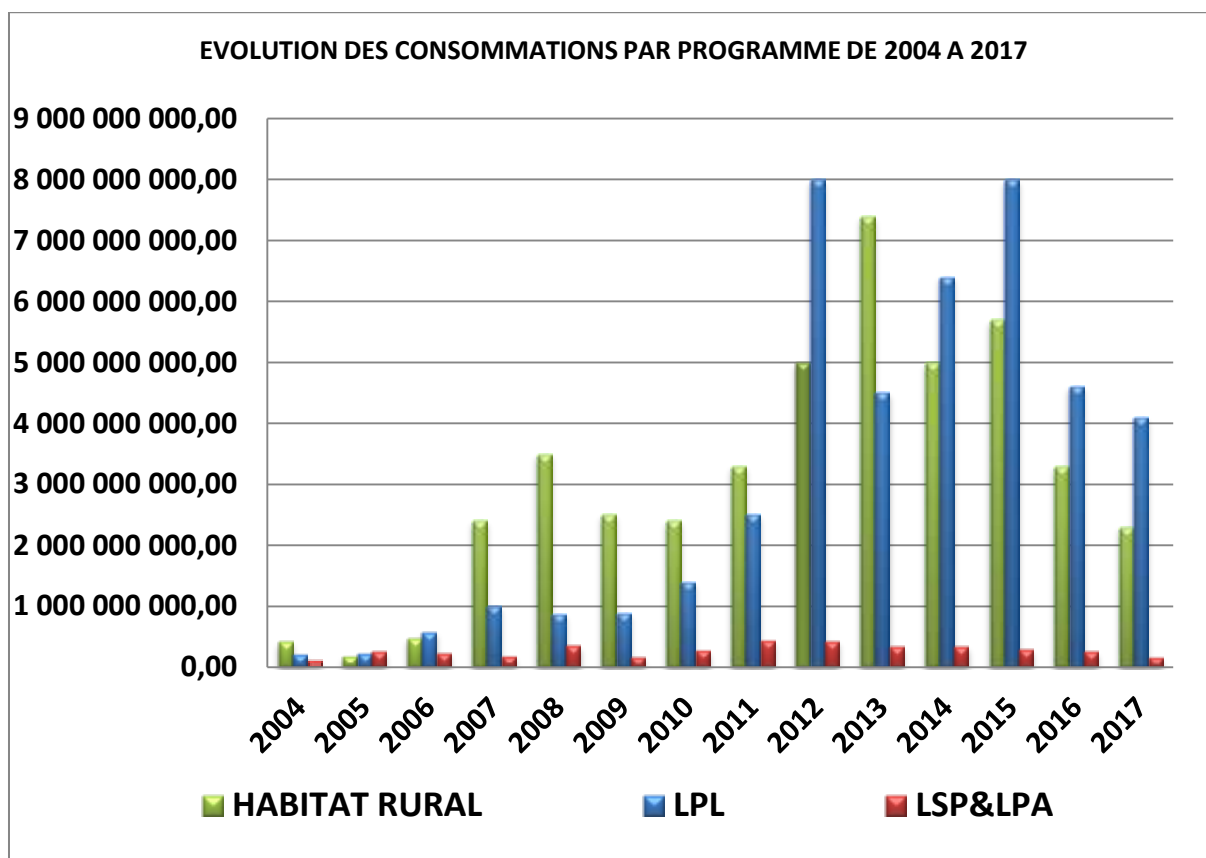
En termes de quantité, le parc de logement est passé de 228 831, en 1999, à 333 810 en 2016. Durant la période 1999-2009, le rythme moyen de réalisation des logements est de 47621 unités, en moyenne, par an.

Durant la période 2009-2013, le rythme moyen de réalisation des logements est de 6230 unités. Durant la période 2013-2016, on remarque une augmentation du rythme moyen de réalisation des logements. En effet, ce rythme est passé de 6230 unités, durant la période précédente, à 32438 unités durant cette période.

Cette évolution constatée est le fruit de la volonté, affichée par les pouvoirs publics, à améliorer la situation du logement, au nord et au sud du pays, aidé et encouragé par l'embellie financière qu'a connue le pays.

## Chapitre III: Le rôle de la CNL dans le financement du dispositif d'aide à l'habitat rural

Graph 4 : Evolution des consommations par programme



Source : La caisse nationale de logement, 2017

D'après ce graphe, on analyse l'évolution des consommations par programme de 2004 à 2017, on remarque le programme LPL est plus consommé par rapport aux autres segments vus qu'il est financé à 100% par l'Etat.

## Chapitre III: Le rôle de la CNL dans le financement du dispositif d'aide à l'habitat rural

---

### **Conclusion**

Le secteur du logement représente la veine de l'économie, par son important capital pour la société en générale et pour l'individu en particulier.

En Algérie, elle est de type généraliste, c'est-à-dire, elle s'adresse à la majorité de la population, tout en agissant plus particulièrement, en faveur des ménages les plus défavorisées. L'Etat intervient d'une manière qui se veut équilibrée, sur tous les maillons qui constituent la « chaine du logement », en suscitant l'offre des logements sociaux, en soutenant l'offre des logements locatifs privés et en favorisant l'accession à la propriété.

**Chapitre VI : Etude de l'apport du  
dispositif d'aide à l'habitat rural dans  
la wilaya de Tizi-Ouzou**

## Chapitre IV : Etude de l'apport du dispositif d'aide à l'habitat rural dans la wilaya de Tizi-Ouzou

---

### **Introduction :**

Nous avons commencé notre travail par un aperçu sur l'évolution de la population et sa répartition dans les agglomérations chef-lieu et agglomération secondaire et zones éparses. Ensuite, par une étude de la situation de logement rural, qui a été effectuée sur la base des données recueillies de la direction du logement. Par ailleurs, Le milieu rural de la wilaya de Tizi-Ouzou est caractérisé par ces reliefs montagneux. C'est ce qui a poussé l'Etat à allouer des programmes importants du dispositif d'aide à l'habitat rural, dans l'objectif primordial est de fixer les populations rurales et diminuer ainsi la pression exercée, par le phénomène d'exode rural, sur les agglomérations urbaines. Enfin, nous avons effectué une enquête sur le dispositif d'aide à l'habitat rural.

## Chapitre IV : Etude de l'apport du dispositif d'aide à l'habitat rural dans la wilaya de Tizi-Ouzou

### Section 1 : état des lieux du dispositif d'aide à l'habitat rural, dans la wilaya de Tizi-Ouzou

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

#### Sous-section (1) : Dynamique de la population dans la wilaya de Tizi-Ouzou

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

**Tableau n° 2 : Evolution de la population durant la période 1987-2008**

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

**Source : ONS RGPH**

D'après ce tableau, nous remarquons que la croissance démographique, dans la wilaya de Tizi-Ouzou, durant la période 1987-1998, est positive. Le taux d'accroissement est estimé à 1,54. Néanmoins, cette croissance a connu une baisse, durant la période 1998-2008, d'ailleurs, le taux d'accroissement enregistré est de l'ordre de 0,17. Cette diminution du taux de croissance démographique s'explique par le changement du comportement de la population du aux changements socio-économiques et culturels qu'a connu cette région. D'ailleurs, plusieurs communes de la wilaya (56% des communes) ont présenté des taux d'accroissement négatifs.

## Chapitre IV : Etude de l'apport du dispositif d'aide à l'habitat rural dans la wilaya de Tizi-Ouzou

**Tableau n° 3 : Evolution de la population urbain et rural et leur du taux d'urbanisation de la wilaya de Tizi-Ouzou**

	1966		1977		1987		1998		2008	
	total	%	Total	%	total	%	Total	%	total	%
<b>Pop urbaine</b>	26023	5.33	81926	11.85	217049	23.16	38449	35.13	497825	44.60
<b>Pop Rurale</b>	462643	94.67	609274	88.15	719899	76.84	719266	64.87	618234	55.4
<b>Total</b>	523682	100	707976	100	936948	100	1108709	100	1116059	100

**Source : RGPH, 1966, 1977, 1987, 1998, 2008**

Comme le montre bien le tableau n°5, la population urbaine ne cesse d'augmenter ainsi que le taux d'urbanisation de la wilaya, qui est en évolution constante, depuis 1966 jusqu'à 2008. Cependant, concernant la population rurale, nous remarquons qu'elle est caractérisée par deux phases. En effet, cette population était en évolution pendant la période 1966-1987 et en déclin pendant la période 1987-2008 qui peut s'expliquer par plusieurs raisons notamment l'exode rural et l'immigration économique les personnes se déplacent vers les grands centres urbains ( et même vers d'autres pays) qui offrent des possibilités de travail et forcent de meilleures conditions de vie.

**Tableau n° 4 : Répartition de la population par dispersion dans la wilaya de Tizi-Ouzou**

Pop ACL		Pop AS		Pop Eparse		Total	
Effectif	Taux	Effectif	Taux	Effectif	Taux	Effectif	Taux
584520	51,85%	445609	39,53%	97037	8,6%	1127166	100%

**Source : ONS, 2008**

En 2008, 52% de la population globale était concentrée dans les agglomérations chef-lieu, du fait des commodités, des équipements et des activités qu'offre cet espace. 39% de populations était en agglomération secondaires et une faible proportion, 9% en zone éparse.

Ainsi, 92% de la population, de la wilaya, vit en agglomération en raison des commodités que cet espace offre à cette population et de la disponibilité des services (hôpitaux, les écoles, les centres de loisir, etc.). Donc les bassins de vie se concentrent essentiellement dans les

## Chapitre IV : Etude de l'apport du dispositif d'aide à l'habitat rural dans la wilaya de Tizi-Ouzou

chefs-lieux et ses environs. Toutefois, ces dernières années, le phénomène de périurbain s'accroît et offre la possibilité de vivre en dehors du bruit et des effets négatifs de la ville, tout en bénéficiant de tous ses avantages.

### 1.1. Evolution des agglomérations dans la wilaya de Tizi-Ouzou

Comme le montre bien le graphe n°06, nombre des agglomérations dans la wilaya de Tizi-Ouzou, ne cessent d'augmenter. Ainsi, en 2008, le taux d'agglomération a atteint les 91,91% contre un taux de 8,09% de zone éparsée.

**Tableau n° 5 : Evolution du nombre d'agglomérations**

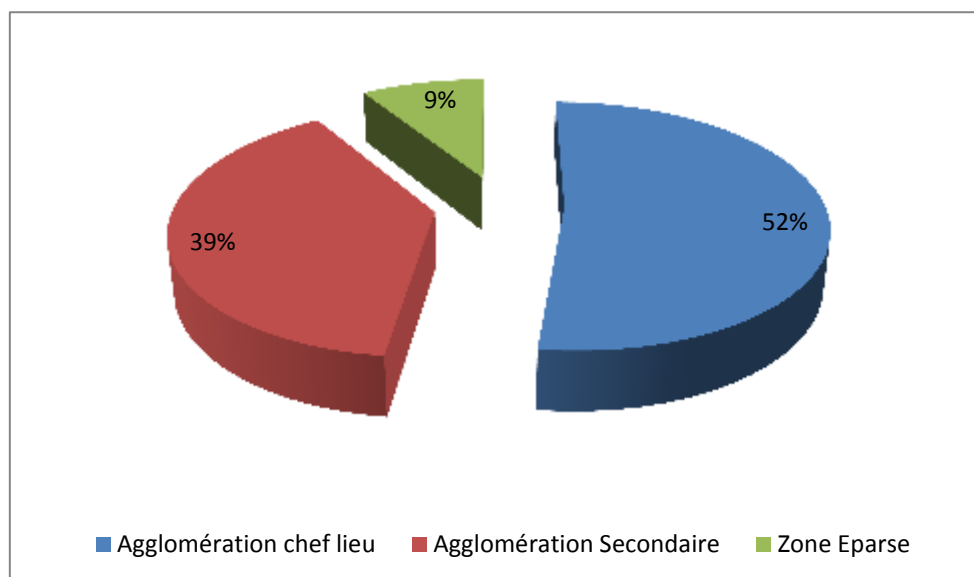
<b>Année</b>	<b>Nombre d'agglomérations</b>	<b>Nouvelles Agglomérations</b>	<b>Agglomérations fusionnées</b>
<b>1987</b>	<b>392</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>1998</b>	<b>389</b>	<b>67</b>	<b>77</b>
<b>2008</b>	<b>382</b>	<b>23</b>	<b>35</b>

**Source : RGPH, 1987, 1998, 2008**

D'après ce tableau, nous remarquons qu'entre 1998 et 2008 le nombre des agglomérations a connu une baisse par rapport à l'année 1987. Mais un fait nouveau est enregistré durant cette période 1998-2008. Il s'agit de l'émergence de nouvelles agglomérations et des agglomérations fusionnées. En effet, il y a eu au total, 90 nouvelles agglomérations et 112 agglomérations fusionnées. Cette nouvelle s'explique par les changements socio-économiques qu'a connus le pays en général et la région en particulier, en plus du changement du comportement de la population.

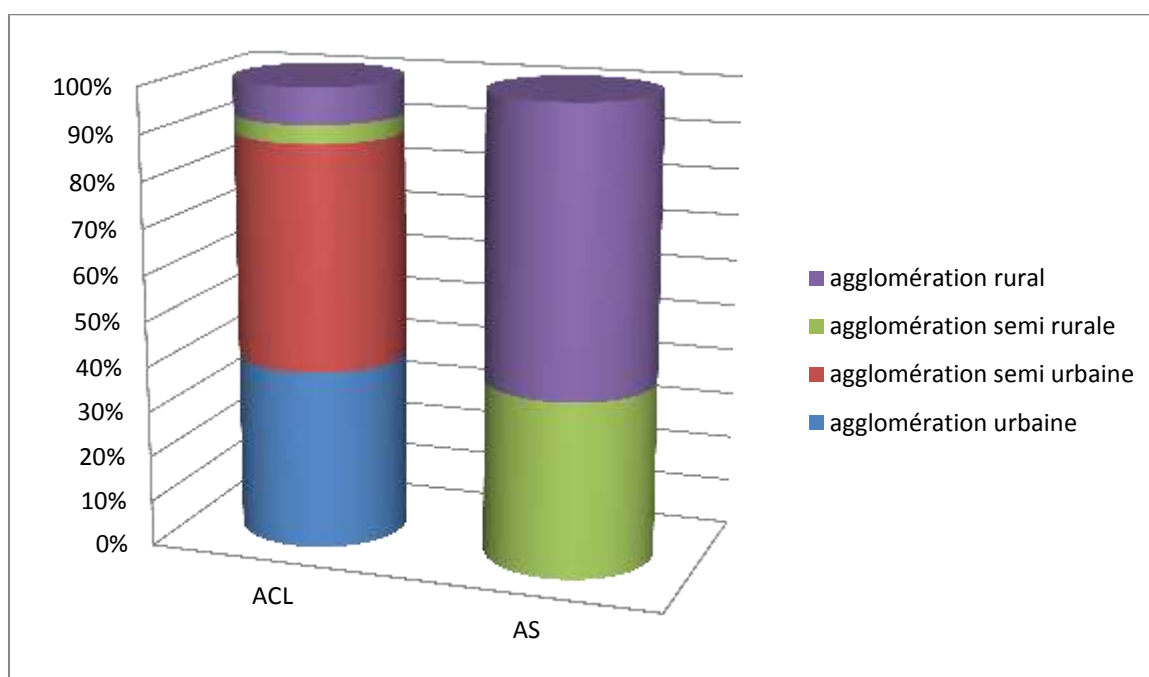
## Chapitre IV : Etude de l'apport du dispositif d'aide à l'habitat rural dans la wilaya de Tizi-Ouzou

**Graphe n° 5 : Répartition de la population selon la dispersion territoriale**



Sources : RGPH, 2008

**Graphe n° 6 : Types d'agglomérations par strates**



Source : ONS, RGPH 2008

En nous basant sur la classification statique, les villes sont divisées en plusieurs strates ; agglomération rural<sup>1</sup> et semi rurale<sup>2</sup> et agglomération urbaine<sup>3</sup> et agglomération semi

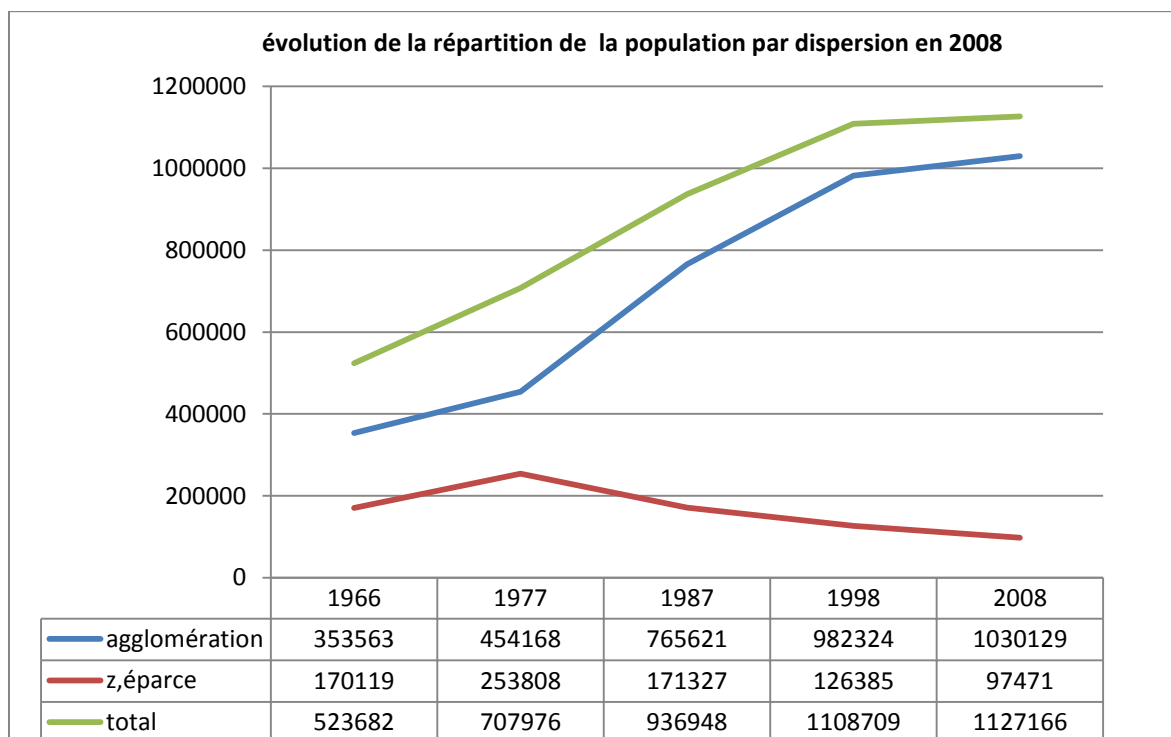
<sup>1</sup> Rural : Elle est constituée de la population éparses qui vit en majorité de l'agriculture.

<sup>2</sup> Semi rurale : caractéristique proche de l'urbain + seuil minimum d'habitants est fixé à 3000+ seuil minimum d'occupés est fixé à 500 dont au moins 50% exercent des activités non agricole+ Raccordement obligatoire aux réseaux d'eau, d'électricité, et d'assainissement.

## Chapitre IV : Etude de l'apport du dispositif d'aide à l'habitat rural dans la wilaya de Tizi-Ouzou

urbaine<sup>4</sup>. D'après le graphe, nous remarquons que sur les ACL trois (03) agglomérations sont urbaines (Tizi-Ouzou, Azazga, DBK) et 30 sont des agglomérations semi urbaine qui ne revêtent pas le caractère urbain de la wilaya de Tizi-Ouzou, alors que dans les ACL, on trouve plus de 30% sont des agglomérations urbaines et 50% sont des agglomérations semi urbaines et 5 % sont des agglomérations semi rural et 15% sont des agglomérations rurales. Mais contrairement aux ACL, dans les agglomérations secondaires, on a 30% des agglomérations sont semi rural dont au moins 50% exercent des activités non agricole, 70% sont considérées comme agglomérations rurales agglomérées.

**Graphique n° 7 : Evolution de la répartition de la population par dispersion en 2008**



**Source : RGPH 2008**

Le volume de la population en agglomération est en augmentation continue, depuis 1966 à 2008. Cependant, durant la période 1998-2008, on a enregistré une faible augmentation d'agglomération comparativement à la période 1977-1987 et la période 1987-1998. Concernant les zones éparées, elles sont en baisse, depuis 1977 jusqu'à l'année 2008.

<sup>3</sup> Agglomération urbaine : est constitué de plus de 1000 actifs non agricole représentant au moins 75% du total des actifs et un nombre d'habitants supérieur ou égal à un seuil minimum qui était fixé à 10000.

<sup>4</sup> Agglomération semi urbaine : nombre d'occupés hors agriculture est fixé à 1000 actifs avec un seuil minimum de 5000 hts + minimum de services locales et au profit des unités rurales proches.

## Chapitre IV : Etude de l'apport du dispositif d'aide à l'habitat rural dans la wilaya de Tizi-Ouzou

Plusieurs facteurs peuvent en effet, expliquer cette tendance à commencer par la situation socio-économique, la situation sécuritaire.

### Sous-section (2) : État des lieux du dispositif d'aide à l'habitat rural dans la wilaya de Tizi-Ouzou

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

#### Tableau n° 6: Niveau de ruralité de la wilaya de Tizi-Ouzou

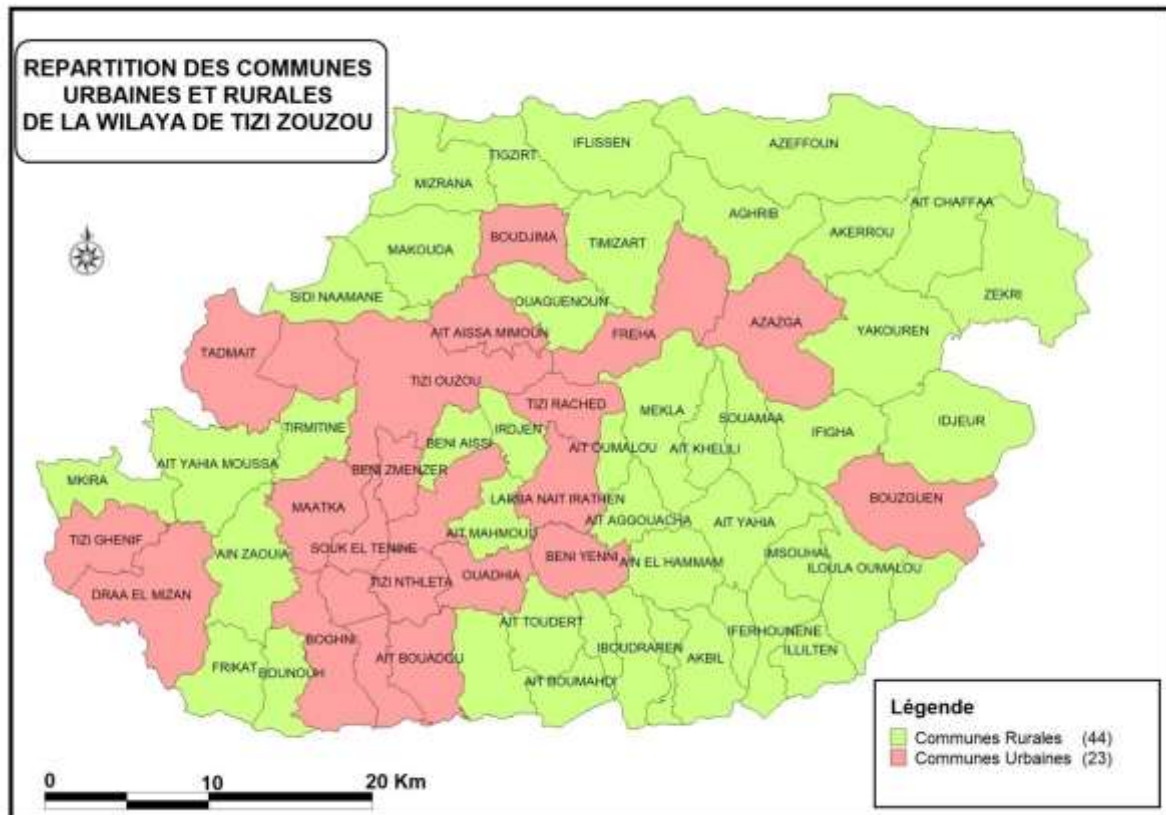
La population de la wilaya de Tizi-Ouzou est caractérisée par sa concentration dans les zones rurales. Un classement pour les 67 communes est établie en fonction de leur degré de ruralité est présenté dans le tableau suivants.

<b>Commune fortement rural</b>	<b>100% :</b> ABI YUCEF, ACHNI GAGHRANE,AGHRIB, AIN ZAOU, 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. <b>PLUS de 60% :</b> SIDI NAAMANE, OUAGUENOUN, MEKLA, AIN EL HAMMAM, IFERHOUNENE, OUACIF, AZZEFFOUN, TIGZIRT, MAKOUDA.
<b>Moyennement rural 40%-60%</b>	BENI DOUALA, DRAA EL MIZAN, BOGHNI, FREHA, BENI ZMENZER
<b>Faiblement rurale moins de 40%</b>	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 à travers des données recueillies du mémoire master réaliser par Djamilia Rahmouni sous le thème « contribution à l'étude des PPDR dans la wilaya de Tizi-Ouzou, sous la direction de professeur M.Ahmed Zaid, page 71.

## Chapitre IV : Etude de l'apport du dispositif d'aide à l'habitat rural dans la wilaya de Tizi-Ouzou

Carte n° 1 : Répartition des communes urbaine et rurale de la wilaya de Tizi-Ouzou



Source : établie par nous même à travers des données recueillies du mémoire master réalisé par Djamilia Rahmouni sous le thème « contribution à l'étude des PPDR dans la wilaya de Tizi-Ouzou, sous la direction de professeur M.Ahmed Zaid, page 71

La carte n° 1 classe l'ensemble des communes de la wilaya de Tizi-Ouzou en deux grands groupes : communes rurales, et commune urbaine (jumelant les communes moyennement rurales et celles à faible ruralité). Comme le montre la carte, on approuve qu'il y a une forte prédominance rurale de 58,95%, ce qui a poussé l'Etat à octroyer des aides importantes, dans le cadre du dispositif d'aide à l'habitat rural, pour la wilaya par rapport à d'autres wilayas du pays.

## Chapitre IV : Etude de l'apport du dispositif d'aide à l'habitat rural dans la wilaya de Tizi-Ouzou

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

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

**Tableau n° 7 : Situation du nombre d'aide attribué dans le cadre du dispositif d'aide à l'habitat rural dans la wilaya de Tizi-Ouzou arrêté au 30/09/2017**

<b>Programmes</b>	<b>Consistance</b>	<b>Logements Achevés</b>	<b>Logements en Cours</b>	<b>Logement non Lancés</b>
<b>PEC 31.12.2004</b>	8740	8362	378	0
<b>PQN 2005-2009</b>	25 580	25 177	403	0
<b>s/total PEC 31.12.2009</b>	34 320	33539	781	0
<b>PQD 2010-2014</b>	40 000	34 921	4 442	637
<b>Cmpl2015-2019</b>	7040	2 267	2 685	2 088
<b>Total général</b>	81360	70727	7908	2725

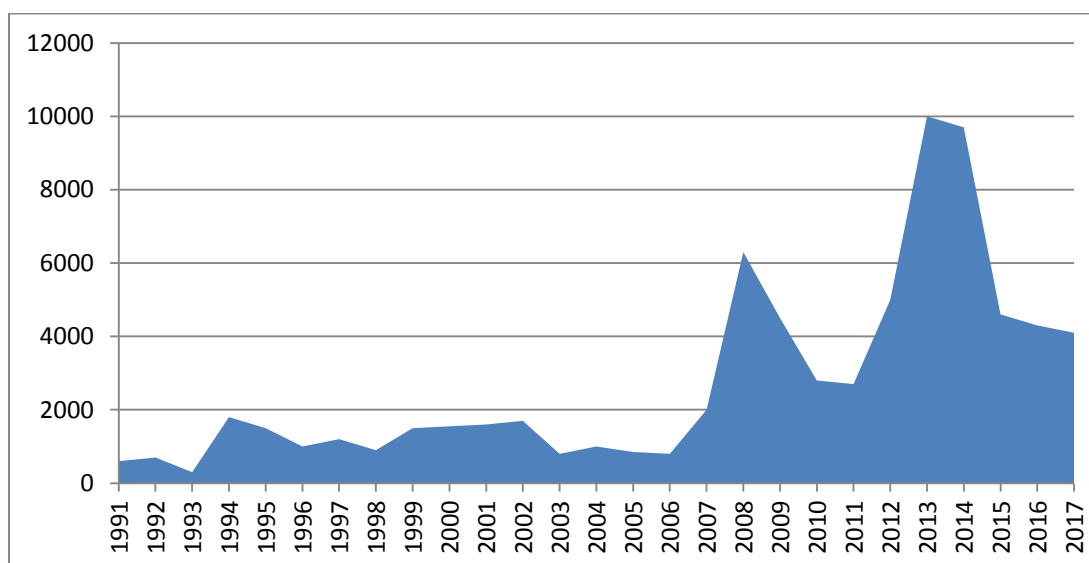
**Source : direction du logement**

D'après ces statistiques, nous constatons que l'habitat rural est très convoité, dans la wilaya de Tizi-Ouzou. D'ailleurs, les programmes alloués par les pouvoirs publics, depuis 2004, sont toujours en hausses. Malgré le fait que la consommation n'a pas atteint 100%, l'Etat continue encore, à subventionner ce type de logement vue son importance et sont apport considérable dans le développement économique de la région. A titre d'exemple, rien que pour le quinquennat 2015-2019, la wilaya a bénéficié d'un programme complémentaire de 7040 dont 2267 sont achevés, 2285 en cour de réalisation et 2088 qui ne sont pas encore lancés. Selon les pouvoirs publics ce dispositif est bénéfique à plus d'un titre et ne présente aucune contrainte.

Lors d'un conseil de wilaya, consacré à la situation du secteur du logement dans la région de Tizi-Ouzou, durant ces deux derniers quinquennats, après étude des chiffres et des situations, il ressort clairement que c'est le programme de l'habitat rural qui a sauvé la face du secteur du logement qui, autrement, serait considéré tout bonnement comme un secteur à la traine.

## Chapitre IV : Etude de l'apport du dispositif d'aide à l'habitat rural dans la wilaya de Tizi-Ouzou

**Graphe 8 : Evolution annuelle des aides attribués dans le cadre du dispositif à l'habitat rural**

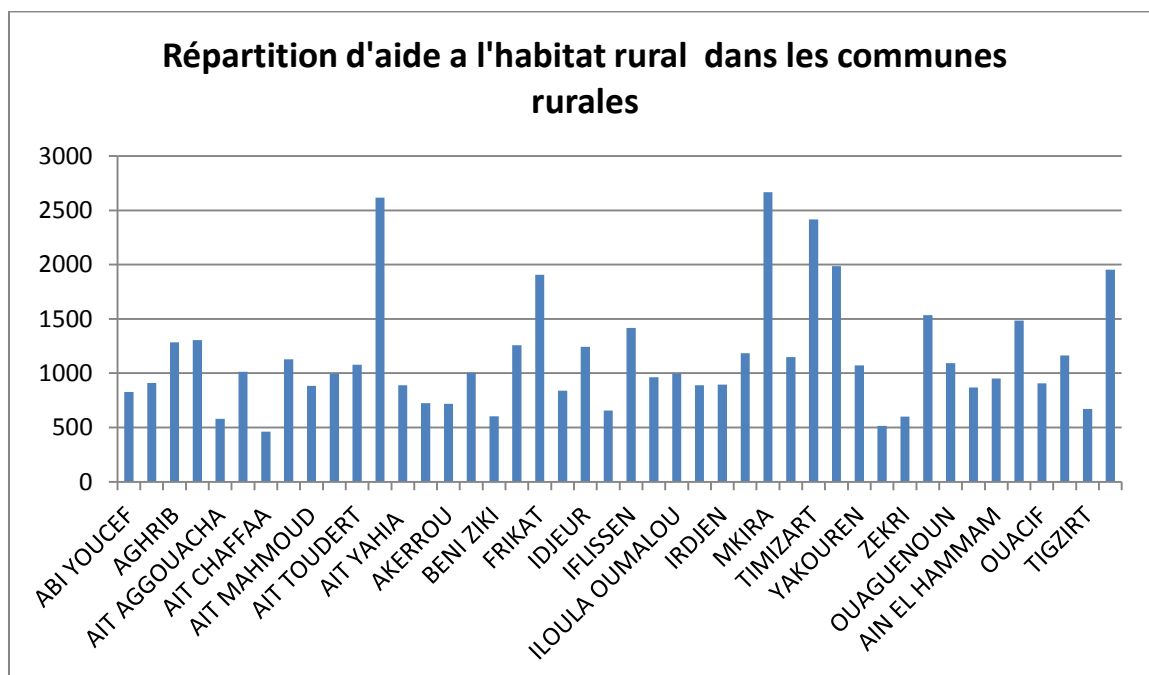


Source : réaliser par nous-mêmes selon les données recueillis de la direction de logement

Comme l'indique ce graphe, les livraisons des programmes destinés à l'habitat rural, octroyé à la wilaya de Tizi-Ouzou, sont considérables. Cette hausse des livraisons s'explique en partie, par le rôle important que joue ce type d'habitat, dans le développement économique et social de la région. Ces livraisons sont estimées à 69000 unités, entre 2002-2017. A rappeler que ce segment a été privilégié, par le gouvernement, pour palier au problème de la rareté du foncier relevant du domaine public, au niveau de la wilaya de Tizi-Ouzou.

## Chapitre IV : Etude de l'apport du dispositif d'aide à l'habitat rural dans la wilaya de Tizi-Ouzou

**Graphe n°9 : Répartition du dispositif d'aide a l'habitat rural dans les communes rurales depuis 1991 à 2016**

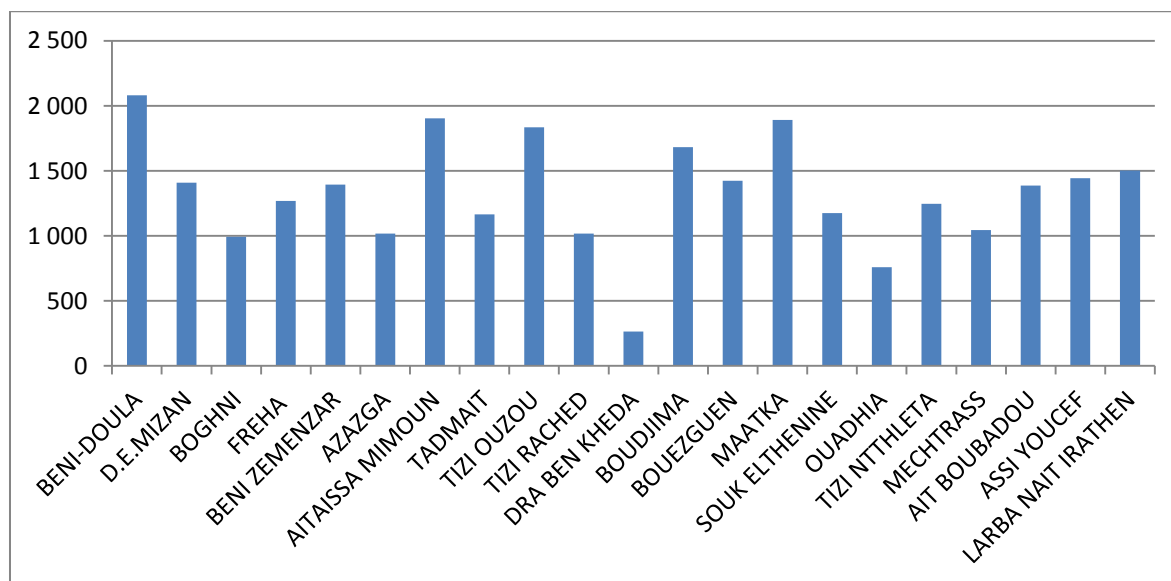


**Source : Etablie par nous même à base des données de la direction du logement**

D'après ce graphe, nous constatons que la répartition des aides est de l'ordre de 500 jusqu'à 1000 unités, presque dans toutes les communes. Cependant, ces aides dépassent les 2000 unités dans certaines communes comme AIT YAHIA, MKIRA, TIMIZART ainsi que YAKOUREN en raison du taux important de consommation des programmes alloués et la densité de la population dans ces communes.

## Chapitre IV : Etude de l'apport du dispositif d'aide à l'habitat rural dans la wilaya de Tizi-Ouzou

**Graphe n° 10 : Répartition d'aide à l'habitat rural dans les communes urbaines**

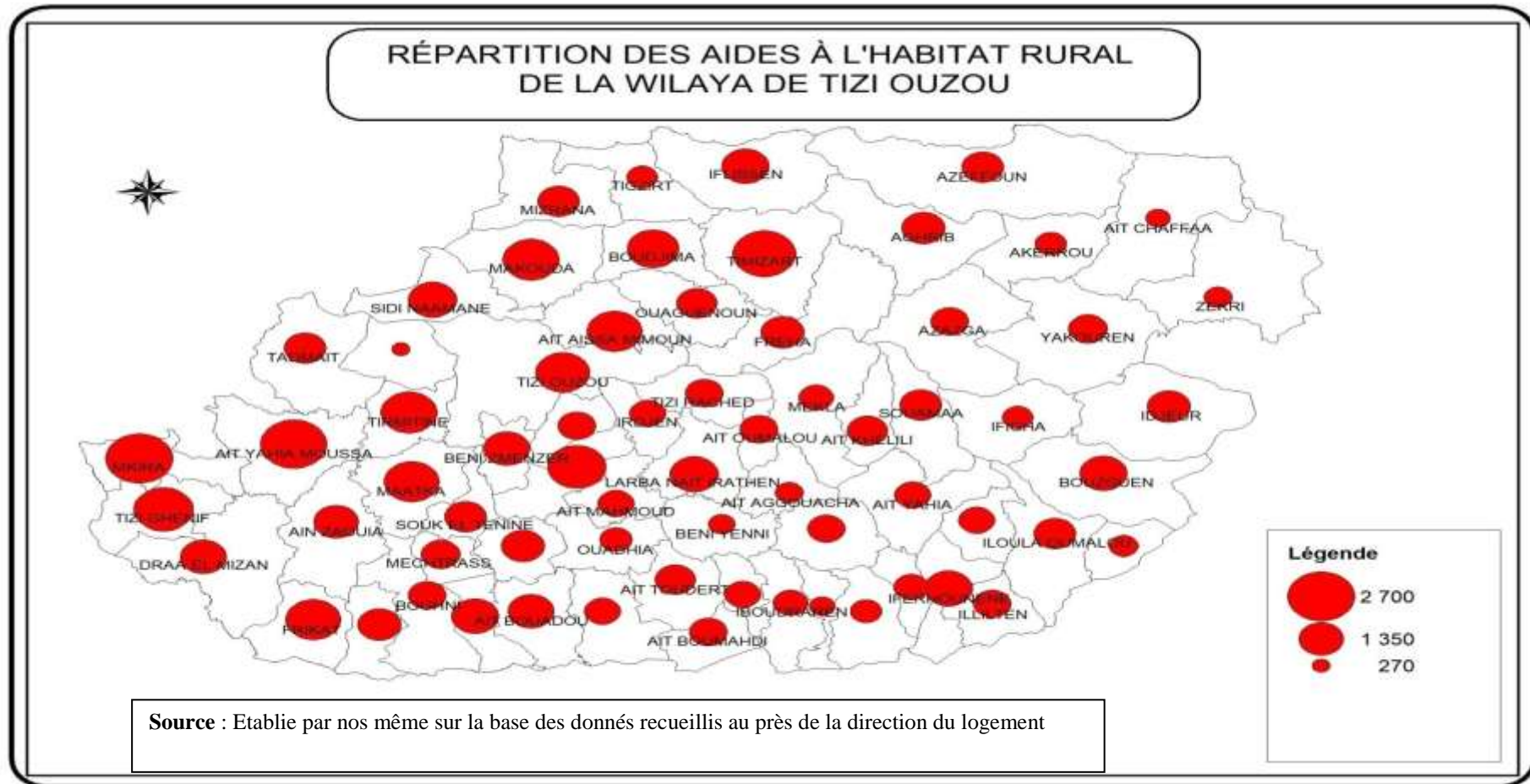


**Source : Etablie par nous même à base des données de la direction de logement**

D'après ce graphe, nous remarquons une disparité dans la répartition de l'aide à l'habitat rural, dans les communes urbaines. En effet, comme le montre le graphe, la plupart des communes citées ont bénéficié d'une aide conséquente allant de 1000 à 2000 unités, par contre, deux communes seulement, on l'occurrence, Dra Ben Kheda et Ouadhia ont bénéficié respectivement de moins de 500 unités et moins de 1000 unités. Cette disparité peut être expliquée par trois facteurs essentiels, à savoir, la densité de la population de la commune, le nombre de demande d'aide enregistré et enfin la consommation des programmes alloués.

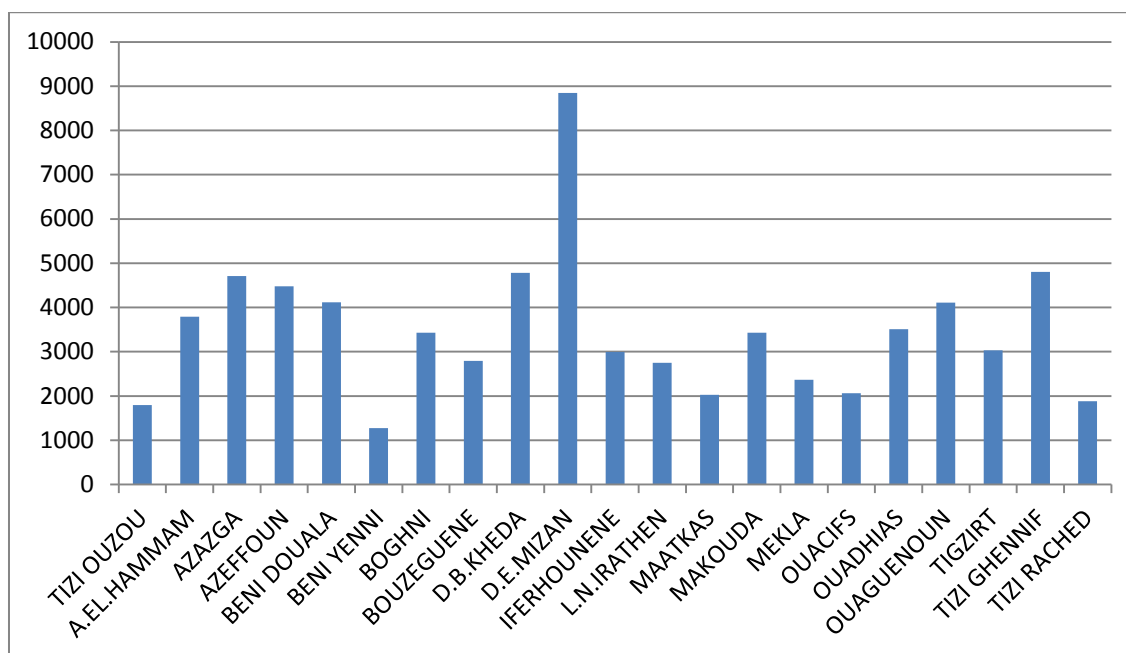
S'agissant de la commune de DBK, qui est une zone urbaine l'Etat a investi beaucoup plus dans les autres segments de logement (type de logement) du fait que le foncier existant dans cette commune est d'utilité publique. Par ailleurs, nous remarquons que ce dispositif n'est pas discriminatoire du moment qu'il est destiné à toute personne qui rempli les conditions d'éligibilité.

Carte n° 2 : Répartition du dispositif d'aide à l'habitat rural dans la wilaya de Tizi-Ouzou



## Chapitre IV : Etude de l'apport du dispositif d'aide à l'habitat rural dans la wilaya de Tizi-Ouzou

**Graphe n° 11 : Répartition du dispositif d'aide à l'habitat rural attribué pour les daïras**

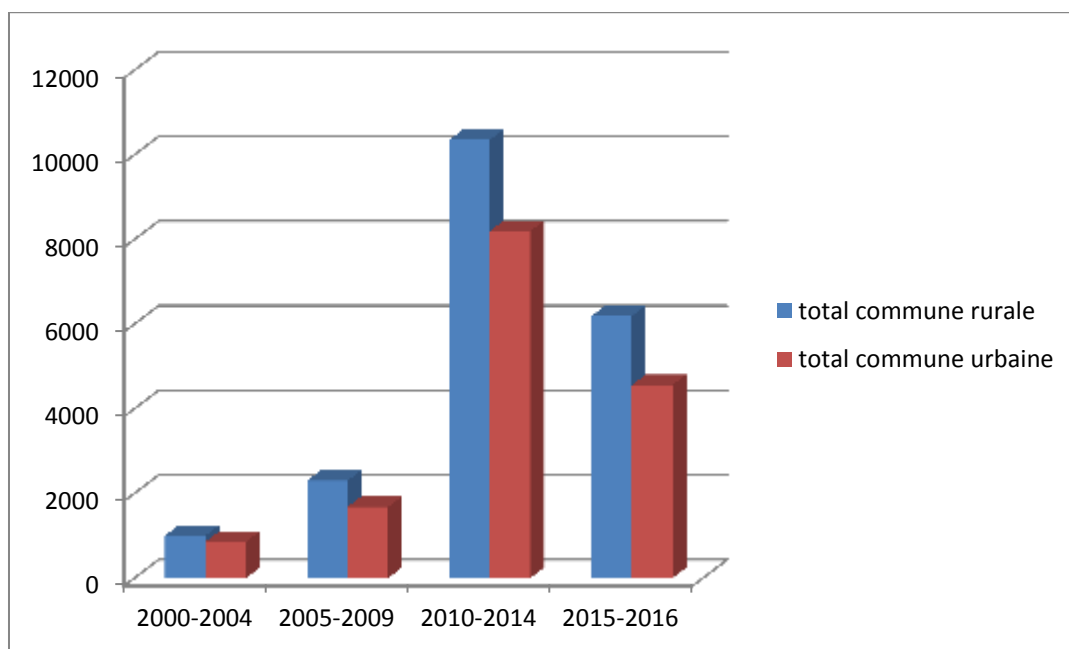


**Source : établie par nous-mêmes sur la base des données recueillies de la direction de logement**

Le dispositif d'aide à l'habitat rural a touché toutes les communes de la wilaya, sans distinction, qu'elles soient des communes urbaines ou rurales. Cependant, des inégalités dans l'offre sont constatées. En effet, on remarque, selon la carte qu'il y a une commune qui n'a bénéficié que de moins de 270 aides, 46 communes ont bénéficié entre 270 et 1350 aides et enfin 20 communes ont bénéficié entre 1350 et 2700 aides. Ces disparités dans l'offre de ce dispositif peuvent être expliquées par deux facteurs : D'abord, par la densité de la population. En effet, les localités à forte densité démographique formulent beaucoup de demandes d'aide à l'habitat rural c'est pourquoi l'Etat leur en octroie autant. Ensuite, par le taux de consommation des programmes. Ainsi, tant que le taux de consommation des programmes est important tant que les aides le seront aussi. Autrement dit, une commune qui consomme le programme qui lui est alloué bénéficie, lors du deuxième programme, d'une aide consistante par rapport à la demande formulée.

## Chapitre IV : Etude de l'apport du dispositif d'aide à l'habitat rural dans la wilaya de Tizi-Ouzou

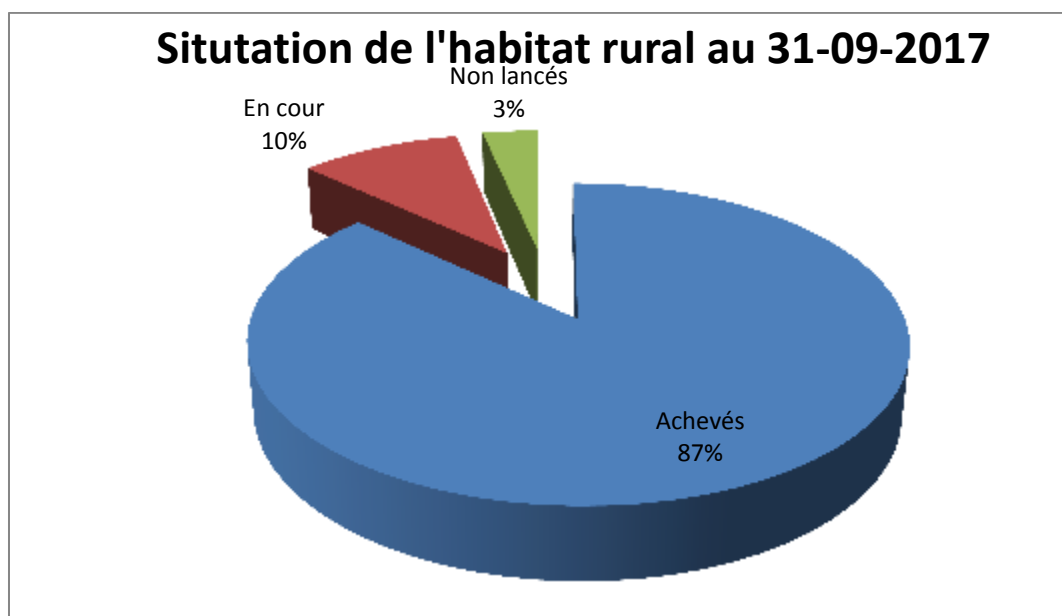
**Graphe n° 12: Etat des livraisons des communes rural et urbaine par quinquennat**



Source : établie par nous-mêmes selon les donnés de la direction du logement

D'après se graphe nous remarquons que même les communes urbaines sont bénéficiées de ce dispositif du fait des reliefs montagneux de la wilaya de Tizi-Ouzou. En effet se dispositif n'est pas destiné seulement au zone rural vu la carte n ° 1.

**Graphe 13 : situation de l'habitat rural au 31-09-2017**



Source : réalisé par nous-mêmes selon les données recueillis de la direction du logement

## Chapitre IV : Etude de l'apport du dispositif d'aide à l'habitat rural dans la wilaya de Tizi-Ouzou

---

D'après ce graphe, nous remarquons que 87% des dossiers de demandes de l'aide à l'habitat rural, sont achevés. Autrement dit, les bénéficiaires ont perçu la première et la deuxième tranche, ce qui signifie que leur procédure administrative est terminée. 10% des dossiers sont en cour de finalisation c'est-à-dire, les bénéficiaires ont perçu la première tranche, et 3% des dossiers sont en attente d'étude parce qu'ils ne sont pas finalisés ou à cause des problèmes d'opposition, des litiges familiaux ou du désistement des souscripteurs.

### **Section 2 : Contribution du dispositif d'aide à l'habitat rural au développement territorial dans la wilaya de Tizi-Ouzou**

Le dispositif d'aide à l'habitat rural mis en place, par l'Etat, ont une influence sur le développement du territoire et contribuant, sur le plan économique et social, à l'implantation de quelques activités économiques et à l'amélioration des conditions de vie.

#### **Sous-section (1) : Impact territoriaux**

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

##### **1.1. Effets d'urbanisation dans les villages**

Les différentes formes de production d'habitat ont déclenché un processus de micro urbanisations successives qui plantent progressivement, sur le territoire rural. Désormais, les séquences et les paysages à l'allure urbaine se multiplient, modifiant ainsi, le territoire rural et transformant le paysage. Ces nouvelles petites localités rurales forment toutefois, des noyaux attractifs, qui ont progressivement organisé leurs propres territoires. Une tendance à l'urbanisation du milieu rural, autours d'agglomération et des pôles d'activités rurales, tendance qui traduit en quelque sorte, l'émergence de cachet urbain, en milieu rural. Cette forme d'urbanisation permet surtout, d'atténuer la pression migratoire sur les centres urbains.

##### **1.2. Effet de l'ouverture des pistes**

L'urbanisation actuelle se fait le long des pistes qui descendent des villages d'origine en direction des chemins communaux.

## Chapitre IV : Etude de l'apport du dispositif d'aide à l'habitat rural dans la wilaya de Tizi-Ouzou

---

Avec l'ouverture ou la réhabilitation des pistes, comme c'est le cas d'ailleurs, à Tala Khilil, où on a procédé à l'ouverture de deux(2) pistes de 7km et à la réhabilitation de trois(3) autres de 3km en plus de l'ouverture d'une piste à Taderth Ouffela, dans la commune de Beni Douala, on facilite l'accessibilité sur le territoire, ce qui a favorisé et encouragé les gens à construire, dans le cadre de l'aide à l'habitat rural, de nouvelles habitations de temps plus que, généralement ces pistes sont urbanisées. On assiste de ce fait à l'extension des villages au détriment de la nature et l'agriculture.

### 1.3. La Valorisation du territoire

La construction de maison individuelles ou de logements constitue un élément de valorisation de l'espace rural. En effet, le dispositif d'aide à l'habitat rural contribue au développement des villages kabyles et renforce à l'attractivité du territoire, en créant une dynamique territorial, comme la diversification des activités agricole notamment les activités d'élevage de bovins de chèvres et de volaille, Ainsi, les programmes de développement d'un côté et le dispositif d'aide a l'habitat de l'autre côté, vont permettre d'insuffler une dynamique territoriale.

Photos réalisé dans le cadre du dispositif d'aide à l'habitat rural



Source : direction de logement

## Chapitre IV : Etude de l'apport du dispositif d'aide à l'habitat rural dans la wilaya de Tizi-Ouzou

---

### **Sous-section (2) : Etude et analyse de l'enquête**

#### **2.1. Apport social du dispositif d'aide à l'habitat rural**

##### **2.1.1. Présentations des communes**

###### **A. La commune de Béni Douala**

Béni douala est un ancien marché rural qui a été transformé en centre administratif installé comme commune mixte en 1946, la commune regroupait trois douars : Béni Aissi, Béni Mahmoud et ath Douala, elle est le chef-lieu de Daïra. Dans la wilaya de tizi-ouzou. D'une superficie de 35.09 KM<sup>2</sup>.

Elle est limitée par les communes : Béni Aissi et Irdjen au nord, Ait mahmoud à l'Est, Ouadia et Tizi N'Tlatha au sud, Béni Zmenzer et souk El Thenine à l'Ouest. Elle est traversée par R.N 30A, qui constitue sa limite Est, et le C.W 100 qui la relie avec les communes de Tizi-Ouzou au Nord, et Ouadhia au sud, ainsi qu'un réseau de chemins communaux qui desservent l'ensemble des localités.

###### **B. La commune de BOUNOUH**

BOUNOUH est une commune, située dans la daïra de Boghni, dans la wilaya de Tizi-Ouzou. La localité s'étend sur 27 km<sup>2</sup> et compte 9 731 habitants, selon le dernier recensement de la population, autrement dit 360,5 habitants par km<sup>2</sup>.

Entourée par Frikat, Ait laziz et Boghni, Bounouh est située à 56 km au sud-est de Frikat, la plus grande ville, aux alentours.

###### **C. Commune de frikat**

La commune de frikat est une commune qui est situé dans la daïra de draa el mizane, la ville s'étend sur 38.6 KM<sup>2</sup> et compte 15200 habitants depuis le dernier recensement de la population, la densité de population est 331.5 habitant par Km<sup>2</sup> sur la ville. Entourée par ain zaouia, bounouh et draa el mizan, frikat est situé à 30 km au sud- ouest d'ain zaouia la plus grande ville des environs.

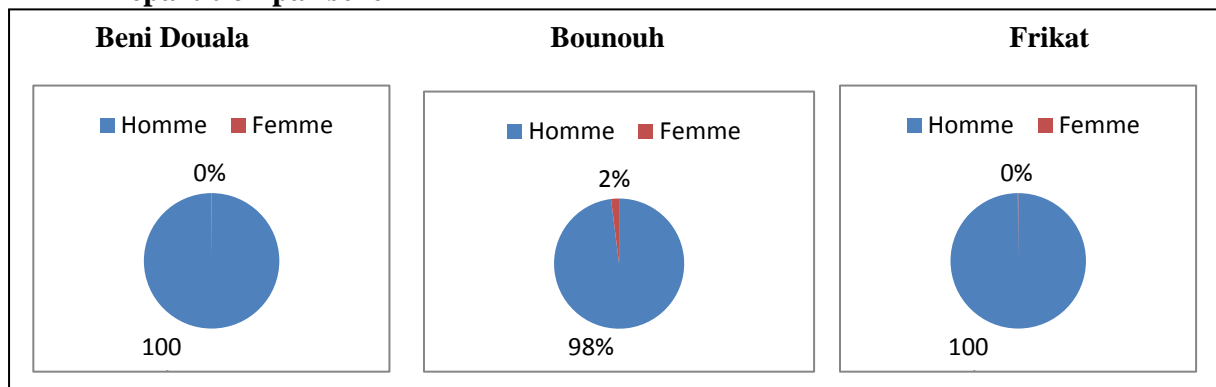
Pour détecter l'apport de l'habitat rural et son appréciation par le citoyen, nous avons élaboré un questionnaire que nous avons soumis par la suite, aux bénéficiaires de ce dispositif. Cette enquête est menée sur un nombre total de 150 personnes, principalement dans

## Chapitre IV : Etude de l'apport du dispositif d'aide à l'habitat rural dans la wilaya de Tizi-Ouzou

les communes de Béni Douala (50), Bounouh (50) et Frikat(50). Dont les résultats ce résumement comme suit :

### 2.2. Analyses de l'entretien réalisé avec les bénéficiaires

#### ➤ Répartition par sexe



Source : Etabli par nous même à partir du questionnaire

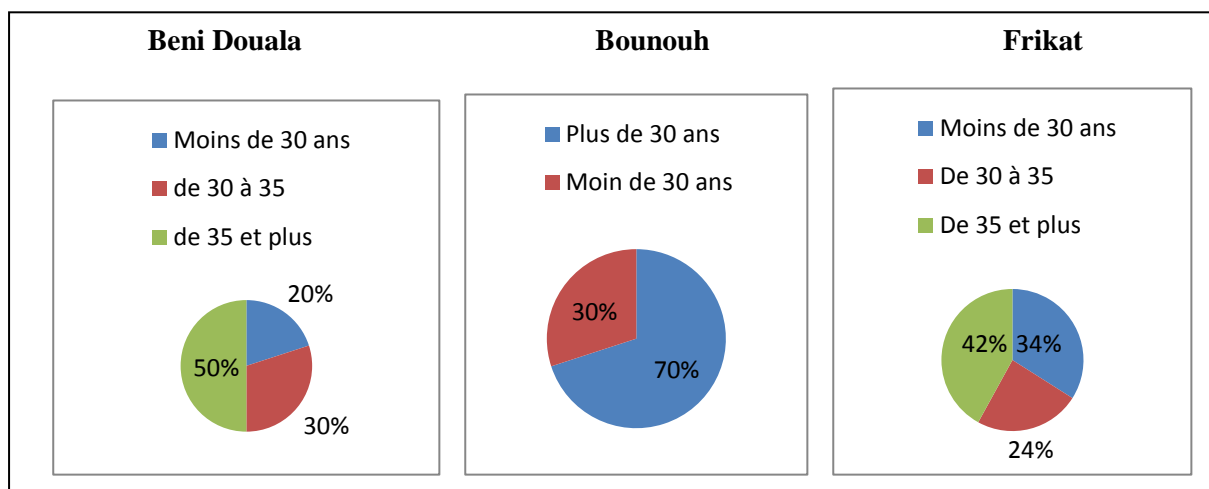
Comme le montrent les graphes, dans les trois (3) communes où nous avons mené notre enquête, ce sont les hommes qui ont bénéficié le plus de l'aide à l'habitat rural alors que les femmes, pour des raisons culturelles et sociales, elles représentent un pourcentage insignifiant. En effet, les femmes ne 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 biens matériels (maison, terres) est aboli ce qui fait que elles ne peuvent bénéficier de ce dispositif vu 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.

Concernant les veuves avec enfants, et les femmes divorcées avec enfants, qui n'ont pas de propriété et qui n'ont pas bénéficié d'une donation, elles sont considérées comme des cas sociaux, donc elles bénéficient d'un autre type de logement qui est le logement social.

## Chapitre IV : Etude de l'apport du dispositif d'aide à l'habitat rural dans la wilaya de Tizi-Ouzou

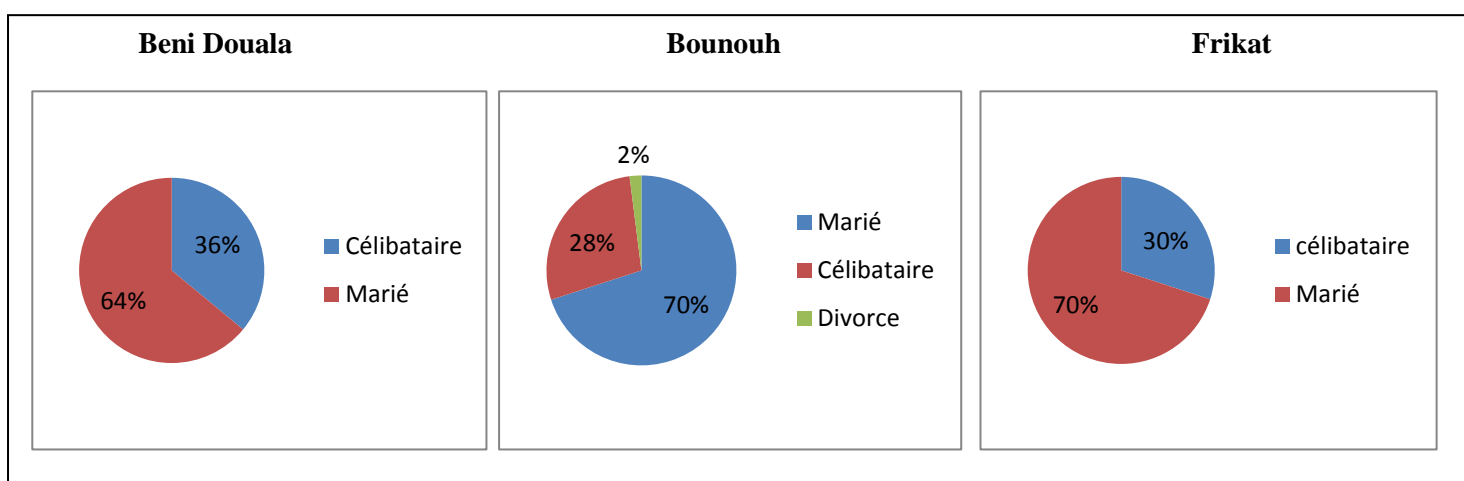
### ➤ La tranche d'âge bénéficié



**Source : établie par nous même à travers le questionnaire**

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 35 ans et plus 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 30 à 35 ans et celle de moins de 30 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.

### ➤ La situation matrimoniale des bénéficiaires



**Source : établie par nous même à travers le questionnaire**

## Chapitre IV : Etude de l'apport du dispositif d'aide à l'habitat rural dans la wilaya de Tizi-Ouzou

Comme l'indique le graphe, 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.

### ➤ Le changement de la situation matrimoniale

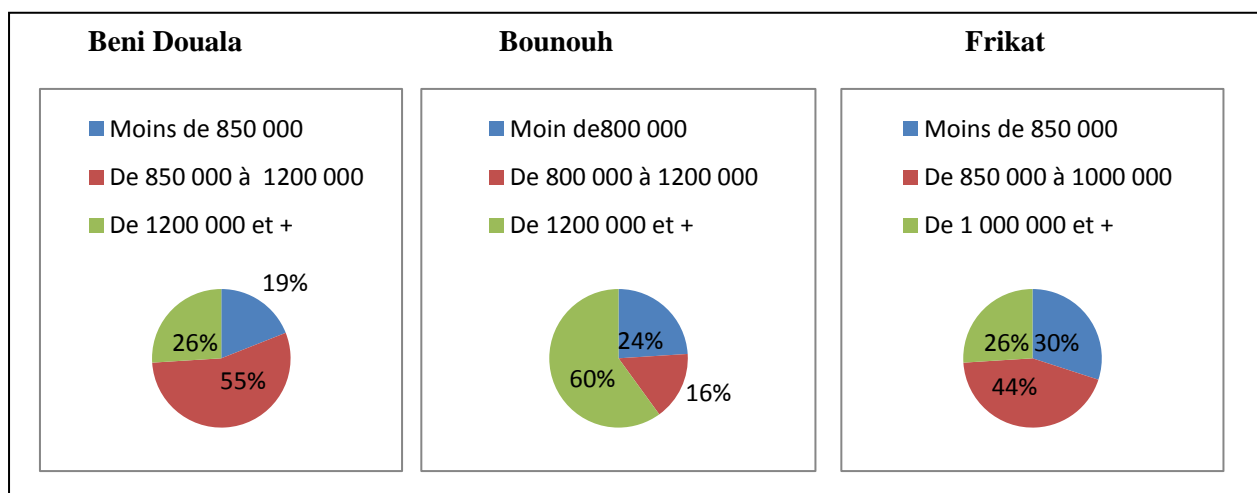
**Tableau n° 9 : Le changement de la situation matrimoniale dans les trois (3) communes respectivement Beni Doula, Bounouh, Frikat.**

Situation après avoir bénéficié du dispositif	Situation avant de bénéficier du dispositif
52 célibataires	52 célibataires
97 Maries	19 Célibataire 28 Marie sans enfants 50 Marie avec enfants

**Source : Elaboré par nous même à travers le questionnaire**

Parmi les personnes célibataires questionnées, avant la construction de l'habitat rural, il n'y a que 19 d'entre elles qui ont changé de situation, après la construction. 78 personnes sont restées dans la même situation, dont 50 personnes mariées avec enfants.

### ➤ Apport personnel des bénéficiers pour la finalisation du logement:



**Source : établie par nous même à travers le questionnaire**

## Chapitre IV : Etude de l'apport du dispositif d'aide à l'habitat rural dans la wilaya de Tizi-Ouzou

La plupart des personnes interrogées disent avoir fait recours à leurs financements personnels pour finaliser le logement, même si cela risque de prendre un peu de temps pour certains (parfois ils sont obligés d'attendre une année ou plus, pour achever les travaux).

L'apport personnel diffère d'une personne à une autre, selon le niveau et les conditions de vie de chacune. D'ailleurs, il y a des personnes qui bénéficient de l'aide de la famille et d'autres qui ne s'appuient que sur leurs revenus. Ainsi, on a pu classer les personnes questionnées, selon le montant de leurs apports personnels, en trois(3) catégories, comme l'explique bien le graphe. Par ailleurs, malgré que l'apport personnel est parfois considérable, la plupart des personnes interrogées trouvent que le dispositif d'aide est intéressant. Cinq(5) personnes seulement qui disent qu'il n'est pas vraiment intéressant vue que la surface à bâtir et le montant de financement sont insuffisants.

### ➤ Niveau d'appréciation du dispositif dans les trois (03) communes.

En juxtaposant les critères de procédure d'accès au logement et du mode de financement du logement, on a abouti aux résultats suivants :

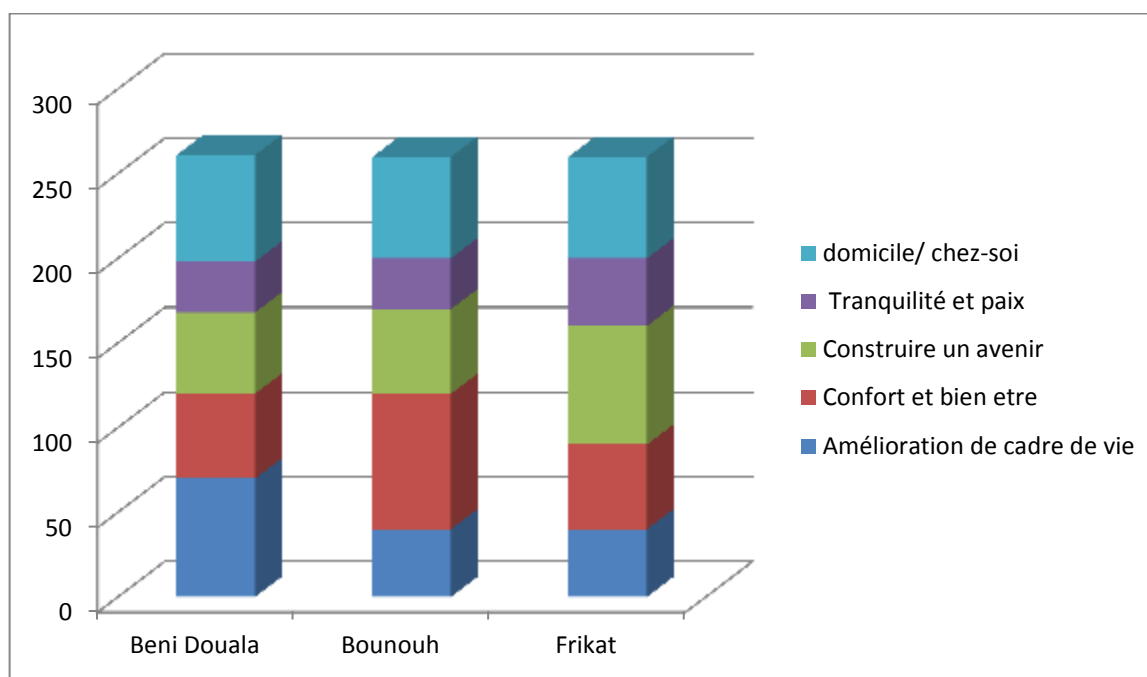
Procédure \ Mode	compliqué	lente	Lente Complicqué	Total
Moyen	19	46	53	118
Mauvais	12	14	6	32
Total	31	60	59	150

**Source : établie par nous même selon les données de l'enquête.**

D'après ce tableau, nous constatons que le dispositif est différemment apprécié, par les personnes questionnées dans les trois communes. D'un côté, 19 personnes pensent que le mode de financement du dispositif est moyen avec des procédures d'accès compliquées. 46 personnes ont répondu que le mode de financement est moyen avec une procédure d'accès lente, et 53 personnes disent que le mode de financement est moyen avec une procédure lente et compliquée. Par ailleurs, on a obtenu 12 réponses pour un mode de financement mauvais avec une procédure d'accès compliquée, 14 réponses pour un mode de financement mauvais avec une procédure d'accès lente et enfin, 6 réponses pour un mode de financement mauvais avec une procédure à la fois lente et compliquée.

## Chapitre IV : Etude de l'apport du dispositif d'aide à l'habitat rural dans la wilaya de Tizi-Ouzou

### ➤ Etude d'impact social sur les bénéficiaires :



Source : réalisé par nous même à partir du questionnaire

L'impact de ce dispositif sur les bénéficiaires est globalement positif. D'après le graphe réalisé à partir du questionnaire, nous remarquons que le dispositif d'aide à l'habitat rural permet entre autre, d'améliorer le cadre de vie des bénéficiaires, de procurer un bien-être et un confort, d'organiser et de construire l'avenir des personnes bénéficiaires et enfin de vivre en paix dans un logement individuel décent avec plus de liberté et d'autonomie.

### 2.3. Contribution sur le plan social

Le logement est un facteur déterminant de la société, car les caractéristiques sociales de la population découlent en grande partie, de celles des logements. Les individus qui vivent dans des conditions déficientes, passent généralement, leur vie dans la rue, sans compter les risques et les dangers que cela peut produire sur les individus, eux-mêmes, et sur l'environnement. Le logement produit des effets importants sur les questions d'ordre physiques, psychologiques et sociales. Les conditions d'habitation influencent le niveau de santé et de l'espérance de vie des résidents, mais aussi la façon dont la société se développe. L'habitat est connu comme un facteur capital d'insertion sociale et de bien être individuel et collectif. C'est un premier élément de la socialisation des ménages.

## Chapitre IV : Etude de l'apport du dispositif d'aide à l'habitat rural dans la wilaya de Tizi-Ouzou

---

### **2.4. Apport à l'insertion social**

Le dispositif d'aide à l'habitat rural, inscrit dans le programme du développement économique et social local est conçu dans la perspective de maintenir les populations de couches moyennes, en zones rurales, en leur offrant la possibilité d'avoir leurs propres logements et par là même un ancrage territorial. Selon (J.J.Grenelle, 1998) « le logement est un point d'ancrage et une identité de la personne ».

### **2.5. Apport au bien être**

Le programme de l'habitat rural, avant qu'il ne contribue au bien-être de la société, est tout d'abord et avant toute chose, une réponse à un besoin en logements décents. Ce programme donne la chance en effet, à ceux qui en bénéficient, de construire un logement confortable (avoir un petit chez-soi) qui va améliorer sensiblement leurs conditions de vie et va leur entrevoir les perspectives d'avenir dans de très bonnes conditions.

A titre de conclusion, le dispositif de l'aide à l'habitat rural est une aide financière non remboursable octroyée par l'Etat, mais qui s'avère insuffisante du fait que la population rurale recourt à d'autres sources de financement, pour finaliser les logements ce qui fait que, les pauvres et la classe moyenne, s'en sortent difficilement, et par conséquent, l'achèvement de leurs logements prend beaucoup plus de temps que prévu.

## Chapitre IV : Etude de l'apport du dispositif d'aide à l'habitat rural dans la wilaya de Tizi-Ouzou

---

### **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 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 a 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**

## Conclusion Générale

---

### Conclusion générale

L'accès à un logement décent est d'une importance capitale car il procure de la stabilité et améliore le bien-être social des familles. Le secteur de la construction des logements stimule l'économie nationale et crée de nombreux emplois, en particulier pour les travailleurs non-qualifiés, ce qui est vital pour l'économie algérienne, caractérisée par une croissance rapide de la population en âge de travailler et par des perspectives d'emplois limitées.

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

Les politiques suivies ont, soit négligé les activités économiques, soit orienté les subventions et investissements, exclusivement ou quasi exclusivement, vers des créneaux identifiés comme porteurs de richesse, au regard de l'économie nationale, et à l'image de l'agriculture. Ce qui confirme notre première hypothèse selon laquelle l'absence de politiques publiques spécifiques aux zones rurales est à l'origine de déséquilibres territoriaux dans la wilaya de Tizi-Ouzou qui présente un taux de ruralité de 58,59 %.

Compte tenu des évolutions et des mutations socioéconomiques, l'habitat rural fonctionne de plus en plus bien et avec un rythme accéléré. Ses propres logiques de développement, initialement fondées sur des valeurs d'usages pratiques et symboliques, sont détournées par de nouveaux actes d'appropriation de l'espace et d'affirmation identitaire. Ceux-ci entraînent pour les installations les plus anciennes (fermes agricoles, village socialiste, habitat rural) la densification de l'espace construit, la dégradation ainsi que l'empiètement des espaces agricoles, et engendrent pour les plus récentes d'entre elles, focalisées sur l'attraction, des formes de l'habitat urbain (maison individuelles en lotissement ou encore logement social). On assiste à un groupement d'habitat rural qui forme avec le temps, une agglomération, et provoque la raréfaction et le renchérissement des terrains urbanisables. Ce qui rejoint l'idée affirmée dans la deuxième hypothèse selon laquelle le dispositif d'aide à l'habitat rural constitue un des moyens de valorisation des espaces ruraux contribuant au développement territorial dans la wilaya de Tizi-Ouzou notamment à travers la limitation du phénomène de l'exode rural et la dynamisation du processus de création des activités économiques approprié à l'espace rural.

## Conclusion Générale

---

Les actions de développement rural, en Algérie, sont sensées être un moyen de revitalisation des espaces ruraux, comme l'a souligné le ministre du développement agricole et du développement rural. Dans la wilaya de Tizi-Ouzou, les actions engagées sont focalisées autour d'ouverture et d'aménagement des pistes qui créent des postes d'emploi mais non permanent. De même, le dispositif de l'habitat rural, lui aussi présente des limites en matière d'équité, et d'incapacité de la population à finaliser leurs foyers.

La politique du renouveau rural propose des dispositifs d'accompagnement permettant de réorienter les efforts d'investissements et de promouvoir de nouvelles activités économiques, en mettant à contribution, les savoir-faire dans les territoires ruraux.

La densité numérique était la condition nécessaire, en milieu montagneux, pour que le groupe assure son autonomie de subsistance, grâce à un strict contrôle de l'espace utile qui exige un investissement considérable. L'économie des communautés villageoises était une économie d'autosubsistance, qui tire l'essentiel de ses ressources, du travail de la terre, de l'élevage et de l'artisanat comme principale source. C'est pourquoi la préservation du patrimoine foncier était impérative (avant le foncier était principalement un espace de travail, ce qui explique la dimension de leurs maisons).

Le dispositif de l'habitat rural est une aide qui s'avère insuffisante et qui limite largement la portée du dispositif. De plus, les procédures d'accès à ce dispositif sont compliquées et lentes, surtout pour un jeune qui a un revenu faible qui, pour la finalisation de son logement, il lui faut en moyenne, 3 ans à 4 ans, de temps plus que le recours à un établissement financier n'est pas encore développé dans nos espaces. Ce qui confirme notre troisième hypothèse selon laquelle Les modes de gouvernance du dispositif d'aide à l'habitat rural limite largement sa portée.

Des perspectives de recherches peuvent être menées dans le cadre de cette étude :

- La construction de logement dans le milieu rural s'avère insuffisant c'est pour cela il faut accéder a une nouvelle perspective de développement qui accompagneraient ce dispositif d'aide à l'habitat rural, comme exemple développer et faciliter l'accès aux services de proximité comme les services de santé, de l'éducation et enfin promouvoir les différents services sociaux.
- Réviser à la hausse l'aide octroyée par l'Etat aux bénéficiaires.

# **Annexes**

## ANNEXE

**Annexe 01 : Situation physique cumulée des programmes, arrêt au 31/12/2016 dans la wilaya de Tizi-Ouzou.**

<b>DAIRAS</b>	<b>COMMUNES</b>	<b>CONSISTANCE</b>
<b>TIZI-OUZOU</b>	<b>TIZI-OUZOU</b>	<b>1 834</b>
<b>A.EL.HAMMAM</b>	<b>A.EL.HAMMAM</b>	<b>952</b>
	AKBIL	<b>723</b>
	AIT YAHIA	<b>889</b>
	ABI-YOUCEF	<b>828</b>
<b>AZAZGA</b>	<b>AZAZGA</b>	<b>1 018</b>
	FREHA	<b>1 268</b>
	ZEKRI	<b>599</b>
	YAKOUREN	<b>1 073</b>
	IFIGHA	<b>657</b>
<b>AZEFFOUN</b>	<b>AZEFFOUN</b>	<b>1 164</b>
	AGHRIBS	<b>1 286</b>
	AKERROU	<b>719</b>
	AIT CHAFFA	<b>463</b>
<b>BENI DOUALA</b>	<b>BENI DOUALA</b>	<b>2 080</b>
	AIT MAHMOUD	<b>884</b>
	BENI AISSI	<b>1 004</b>
	BENI ZMENZER	<b>1 395</b>
<b>BENI YENNI</b>	<b>BENI YENNI</b>	<b>535</b>
	YATAFEN	<b>515</b>
	IBOUDRAREN	<b>838</b>
<b>BOUGHNI</b>	<b>BOUGHNI</b>	<b>992</b>
	MECHTRAS	<b>1 045</b>
	ASSI YOUCEF	<b>1 444</b>
	BOUNOUH	<b>1 258</b>
<b>BOUZEGUENE</b>	<b>BOUZEGUENE</b>	<b>1 424</b>
	ILOULA	<b>1 148</b>
	BENI -ZEKKI	<b>604</b>
	IDJEUR	<b>1 242</b>
<b>D.B.KHEDDA</b>	<b>D.B.KHEDDA</b>	<b>265</b>
	TADMAIT	<b>1 166</b>
	TIRMITINE	<b>1 986</b>
	SIDI NAMANE	<b>1 536</b>

<b>D.E.MIZAN</b>	<b>D.E.MIZAN</b>	<b>1 408</b>
	FRIKAT	<b>1 906</b>
	AIN ZAOUIA	<b>1 305</b>
	A.Y.MOUSSA	<b>2 617</b>
<b>IFERHOUNENE</b>	<b>IFERHOUNENE</b>	<b>1 486</b>
	ILLILTEN	<b>964</b>
	IMSOUHEL	<b>889</b>
<b>L.N.IRATHEN</b>	<b>L.N.IRATHEN</b>	<b>1 503</b>
	IRDJEN	<b>896</b>
	A.AGGOUACHA	<b>580</b>
<b>MAATKAS</b>	<b>MAATKAS</b>	<b>1 890</b>
	S.EL TENNINE	<b>1 176</b>
<b>MAKOUDA</b>	<b>MAKOUDA</b>	<b>1 954</b>
	BOUDJIMA	<b>1 683</b>
<b>MEKLA</b>	<b>MEKLA</b>	<b>868</b>
	AIT KHELLIL	<b>1 128</b>
	SOUAMA	<b>1 148</b>
<b>OUACIFS</b>	<b>OUACIFS</b>	<b>908</b>
	AIT BOUMAHDJ	<b>1 014</b>
	AIT TOUDERT	<b>1 079</b>
<b>OUADHIAS</b>	<b>OUADHIAS</b>	<b>758</b>
	TIZI NTLETA	<b>1 246</b>
	A.BOUADOU	<b>1 386</b>
	A GUEGHRANE	<b>910</b>
<b>OUAGUENOUN</b>	<b>OUAGUENOUN</b>	<b>1 093</b>
	TIMIZART	<b>2 481</b>
	A.A.MIMOUN	<b>1 904</b>
<b>TIGZIRT</b>	<b>TIGZIRT</b>	<b>671</b>
	IFLISSEN	<b>1 418</b>
	MIZRANA	<b>1 183</b>
<b>TIZI GHENNIF</b>	<b>TIZI GHENNIF</b>	<b>2 141</b>
	M'KIRA	<b>2 669</b>
<b>TIZI RACHED</b>	<b>TIZI RACHED</b>	<b>1 018</b>
	AIT OUMALOU	<b>996</b>
<b>INDIVIDUEL</b>		<b>239</b>
<b>NON REPARTIS</b>		<b>74</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>81 360</b>

Source : direction de logement

**Annexe 02 : Enquête sur le dispositif d'aide à l'habitat rural.**

L'enquête s'inscrit dans le cadre de réalisation d'un mémoire de recherche pour l'obtention d'un diplôme de master en sciences économiques, spécialité « Management territorial et ingénierie de projets », il se base essentiellement sur le dispositif d'aide à l'habitat rural. Sachant que c'est une étude scientifique et les résultats sont anonymes. Je vous remercie pour votre collaboration dont dépend le succès de cette étude.

**Partie 1 : Les caractéristiques socio-économiques du bénéficiaire**

**1. Le sexe :**

Homme  Femme

**2. Quel est votre âge ?**

**3. Quelle est votre situation matrimoniale ?**

Célibataire  Marié  divorcé(e)  veuf (ve)

**4. Quel est le nombre de personnes composant votre famille ?**

**5. Vous êtes de quelle commune ?**

**6. Quelle est votre catégorie socio-professionnelle ?**

Commerçant  Artisan  Fonctionnaire  Autre

Agriculteur  Retraité  Sans activité

**7. Quel est votre revenu ?**

Sans revenu  Entre 5 000-20 000

Entre 20 000-35 000  Entre 35 000-50 000

**Partie 2 : Niveau d'appréciation et le respect du dispositif de l'habitat rural.**

**8. Comment juger-vous le dispositif de l'habitat rural ?**

Assez intéressant  Intéressant   
Pas intéressant  Pas de tout intéressant

**9. Comment trouvez-vous les procédures d'accès au dispositif d'aide à l'habitat rural ?**

Faciles  Complicquées  Rapides  lentes

**10. Sur quelle base avez-vous choisit ce dispositif ?**

Mode de financement  soin en logement   
Le fait de l'auto-construire  pour avoir sa propre propriété   
Vous pouvez cocher plusieurs cases (3 au maximum)

**11. Comment trouvez-vous la surface exigée ?**

Suffisante  Moyenne  Insuffisante

**12. Comment trouvez – vous le mode de financement ?**

Bon  Moyen  Mauvais

**13. Quel est votre apport personnel pour finaliser votre logement ?**

**14. qui vous a aidé à financer votre logement ?**

Etablissement financière  Famille   
Propres ressources  Autres

**15. Avez-vous déjà bénéficié d'autres formes d'aide pour l'acquisition ou la réhabilitation d'un logement ?**

Oui  Non

**16. si votre réponse est affirmative, quelle est la nature de cette aide ?**

**17. Quelle est la superficie de votre logement ?**

**18. Avez-vous respecté les normes de construction ?**

Oui  Non

**Partie 3 : le niveau de vie avant d'avoir bénéficié d'un habitat rural.**

**19. ou habitez-vous avant ? Dans quelles conditions ?**

Appartement  Maison individuelle

Maison collective  Propriétaire

Locataire  Zone urbaine

Zone rurale  zone mixte

Vous pouvez cocher plusieurs cases (3 au maximum).

**20. Quelle est votre commune d'origine, avant d'avoir bénéficié de cette aide ?**

**21. Combien de pièces avez-vous dans votre maison ?**

**22. Avez-vous des difficultés dans votre ancien habitat ? De quel genre ? (Racontez-nous)**

**Partie 4 : Situation après avoir bénéficié d'un habitat rural.**

**23. De combien vous êtes maintenant ?**

**24. En quelle année vous avez eu l'accord à cette aide ?**

**25. Combien du temps avez-vous pris pour finaliser votre logement ?**

**26. En quelle année avez-vous déménagé ?**

**27. Votre logement est-il proche de l'ancien ?** Oui  Non

**28. Pensez-vous changé votre travail à cause de votre changement de logement ?**

Oui  Non

**29. Avez-vous gardé des retouches traditionnelles dans votre maison ?** Oui  Non

**30. comment vous sentez- vous dans votre nouvelle maison ?**

Amélioration de cadre de vie  confort et bien être

Construire un avenir  Tranquillité et la paix

Vous pouvez cocher plusieurs cases (3 au maximum)

**Partie 5 : Caractérisation et apport de ce dispositif à son espace.**

**31. Dans quelle catégorie figurez-vous dans la liste des bénéficiaires ?**

Marié (e) avec enfant  Marié (e) sans enfant   
Célibataire  Résident   
Investisseur dans une zone rurale

Vous pouvez cocher plusieurs cases (2 au maximum)

**32. ou se situe votre lieu de travail ?**

Zone urbaine  Zone rurale   
Chez vous  Chez une autre commune   
Hors wilaya

**33. Comment sont-elles vous dépensent avec le changement de votre maison ?**

Augmentées  inchangées  baissées

**34. Rendez-vous visite à votre ancien logement ?** Oui  Non

**35. Communiquez-vous avec vos nouveaux voisins ?** Oui  Non

**36. Pratiquez-vous ou un nombre de votre famille des activités liées à l'agriculture, artisanat ?** Oui  Non

**37. Où effectuez-vous avec vos achats ?**

Chez vous  Chef-lieu de votre commune  Ville de Tizi-Ouzou

**38. possédez- vous encore des terrains non bâtis ?** Oui  Non

**39. Vous terrains sont-elles- exploitable ?** Oui  Non

**40. Si oui, exploitez-vous ces terrains ?** Oui  Non

**41. Si non, pour quelle raison ?**

Manque de temps  Manque de main d'œuvre   
Manque de moyens financier  Manque de savoir faire   
Sans importance  Autre

Vous pouvez cocher plusieurs cases (3 au maximum)

# **Bibliographie**

## REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

### Ouvrage :

- B, COLOOS, « comprendre les marchés du logement », édition, l'harmattan, Paris, 1997.
- D, PINSON. S, THOMANN « la maison et son territoire », édition harmattan, Paris, 1998.
- DELORME (R), ANDRE (C), « L'Etat et l'économie », éditions du seuil, paris, 1983.
- F, LEVEQUE, « Economie de la réglementation », édition la Découverte, Paris, 2000.
- Groupe de recherche sur le Maghreb et le moyen orient« Les services publics et leur dynamiques en Machreq et au Maghreb : acte du colloque organisé en 1999», édition l'harmattan, France, 2001.
- H, PRIEUX « organisation et comptabilité des services de l'équipement et du logement », édition, eyrolles, collection des cours de l'école chez soi. France, 1994.
- J.J. GRANELLE, « l'économie immobilière », édition economica, France, 1998.
- J, HAVEL, « habitat et logement », que sais je ?, France 1974.
- LACHAUME Jean François, BOITEAU Claude, PAULIAIT Hélène, « grands services publics », édition Dalloz, Paris, 2000.
- LEVEQUE François, « concepts économique et conception juridiques de la notion de service public », édition CNRS, 2000.
- MODERNE(F), MAREAU(G), l'idée de service public dans le droit des Etats de l'union Européenne », édition, l'harmattan, Paris, 2001.
- N A, BENMATTI, « l'habitat du tiers monde », cas d'Algérie, SNED, 1982.
- P, ROUEE, « les politiques du développement rural : des années de croissance au temps d'incertitude », édition economica, France, 1996.
- R, HAMIDOU, « le logement un défi », ENAP, ONU, ENAL, 1989.
- SEGAUD(M), BONVALET (S), BRUN (J), « logement et habitat : l'état des savoirs », édition la découverte, Paris, 1998.

- X, GREFFE, « Economie des politiques publiques », 2<sup>ème</sup> édition Dalloz, Paris, 1997.

-Y, CROZET, Analyse économique de l'Etat », édition Armand Colin, Paris, 1997.

-Y, FIJALKOW, « sociologie du logement », édition la découverte, Paris, 2011.

### **Revue et articles :**

- H.CAVAILLES, Comment définir l'habitat rural ?, IN : Annales de géographie, 1936, t.45, n°258, pp.561-569. [http://www.persee.fr/web/revues/home/perscript/article/geo\\_0003-4010](http://www.persee.fr/web/revues/home/perscript/article/geo_0003-4010)

- J.P.PELLISSIER, T.ABDELHAKIM, «chapitre 10-élaborer des stratégies de développement pour les territoires ruraux» les presses science PO, 2008. <http://www.cairn.info/revue-tiers-monde-2012-2-page-89.htm>

- M.BERRIET-SOLIEC et al, « Chapitre 7- Deuxième pilier de la par ce développement rural : le RDR est-il vraiment rural ? », in Francis Aubert et al, Politique agricoles et territoires Editions Quae « Update sciences & Technologies », 2009 p. 165-182. <http://www.cairn.info/politiques-agricoles-et-territoires---page-165.htm>.

- M.GUERIN, évolution des objectifs et des principes d'intervention des politiques de développement rural à long terme.

- M.MERLET, Cahiers de proposition : politique foncière et réforme agraires, 2002. <http://www.agter.org/pdf/docs/merlet> 2002.11cahier foncier complet maj.

-M.SAFAR ZITOUN, «Etat Providence et politique du logement en Algérie» Le poids encombrant de la gestion politique des rentes urbaines, in revue tiers monde, 2012 /2 n°210, P. 89-106. <http://www.cairn.info/revue-tiers-monde-2012-2-page-89>.

### **Site internet :**

-www.cairne.info. Consulté le 17/10/2017

-www.cnl.ogr.dz. Consulté le 20/10/2017

-www. Mhu.gov.dz. Consulté le 5/11/2017

-www. Minagri.dz. Consulté le 9/10/2017

-www.ons.dz. Consulté le 15/10/2017

### **Thèse et mémoires :**

-BOURAFIA Ilhem, « l'habitat rural entre inspirations et production cas de el tarf et d'Annaba », thèse de magistère, Université Montouri Constantine, Faculté des sciences de la Terre, de la Géographie et de l'Aménagement du territoire, 2012, P23.

-LALLEG Aziz, « l'impact des villes nouvelles de Tamda et d'Oued Falli sur le réseau urbain de la wilaya de Tizi-Ouzou », Projet de fin d'études pour l'obtention du diplôme D'ingénieur d'Etat en géographie et Aménagement du territoire, Université des sciences et de la technologie Houari Boumedienne. Faculté des sciences de la Terre, de la Géographie et de l'Aménagement du territoire, 2011, P45.

-MOUSSAOUI Abdelkrim, « la contribution de la promotion immobilière à la production du logement en Algérie : cas de la promotion immobilière 510 logements OPGI/CNEP », thèse de magistère, Université de Mouloud Mammeri Tizi-Ouzou, Faculté des sciences Economique, Commerciales et de Gestion, 2006,

-MEHALLAINE Nabila, « la politique de l'habitat et son impacte sur le cadre urbain Cas d'étude : la ville souk-ahras. », thèse de magistère, Université Badji Mokhtar Annaba, Faculté des sciences de la terre, 2015, P61.

-RAHMOUNI Djamila, « contribution a l'étude des PPDRI dans la wilaya de tizi-ouzou Impact sur le territoire et les acteurs », mémoire de master 2, Université de Mouloud Mammeri Tizi-Ouzou, Faculté des sciences Economique, Commerciales et de Gestion, 2012.

# **Listes des tableaux et figures**

## **LISTES DES ANNEXES, TABLEAUX, FIGURES ET GRAPHIQUES.**

Tableau n° 1 : Evolution du parc logement de la wilaya de Tizi-Ouzou .....	57
Tableau n° 2 : Evolution de la population durant la période 1987-2008 .....	61
Tableau n° 3 : Evolution de la population urbain et rural et leur du taux d'urbanisation de la wilaya de Tizi-Ouzou .....	62
Tableau n° 4 : Répartition de la population par dispersion dans la wilaya de Tizi-Ouzou.....	62
Tableau n°5: Evolution du nombre d'agglomération.....	63
Tableau n° 6 : Niveau de ruralité de la wilaya de Tizi-Ouzou.....	66
Tableau n° 7 : Situation du nombre d'aide attribué dans le cadre du dispositif d'aide à l'habitat rural dans la wilaya de Tizi-Ouzou arrêté au 30/09/2017.....	68

### **Graphique**

Graphe n° 1 : Evolution des consommations financières de l'habitat rural .....	44
Graphe n° 2 : Evolution des consommations financières du LPL.....	46
Graphe n° 3 : Evolution des consommations financières du LSP et LPA .....	53
Graphe n° 4 : Evolution des consommations financières par programmes.....	58
Graphe n° 5 : Répartition de la population selon la dispersion territorial.....	64
Graphe n° 6 : Types d'agglomérations par strates .....	64
Graphe n° 7 : Evolution de la répartition de la population par dispersion en 2008 .....	65
Graphe n° 8 : Evolution annuelles des aides attribués dans le cadre du dispositif à l'habitat rural .....	69
Graphe n° 9: Répartition du dispositif d'aide a l'habitat rural dans les communes rurales depuis 1991 à 2016.....	70
Graphe n° 10 : Répartition d'aide à l'habitat rural dans les communes urbaines .....	71
Graphe n° 11 : Répartition du dispositif d'aide à l'habitat rural attribué pour les dairas .....	73
Graphe n° 12 : Etat des livraisons des communes rural et urbaine par quinquennat .....	74
Graphe n° 13 : Situation de l'habitat rural au 31/09/2017 .....	74

## **Carte**

Carte n° 1 : Répartition des communes urbaine et rurale de la wilaya de Tizi-Ouzou ..... 67

Carte n° 2 : Répartition des aides de l’habitat rural dans la wilaya de Tizi-Ouzou ..... 72

# **Table des matières**

## Table des matières

### Résumé

### Remerciements

### Dedicas

### Abréviations et sigles utilisés

### Sommaire

Introduction générale .....	1
Chapitre I : Fondements conceptuel et théorique relatifs à la politique du logement en Algérie .....	4
Introduction .....	4
Section 1 : Définition du logement/habitat rural : conception et valeur .....	5
Sous-section (1) : Les différentes approches du Logement .....	5
1.1. Définition du logement.....	5
1.2. Le logement du point de vue social .....	6
1.3. Le logement du point de vue économique .....	6
1.3.1. Objet de l'économie immobilier .....	7
1.3.2. Caractéristiques des biens immobiliers.....	7
1.3.3. Un bien immobilier est un bien durable .....	7
1.3.4. Un bien immobilier est un actif réel .....	8
1.3.5. Un bien immobilier est un bien hétérogène .....	8
1.3.6. Un bien immobilier est un bien localisé .....	9
1.3.7. Les autres caractéristiques des biens immobiliers .....	9
1.4. Le logement du point de vue juridique.....	9
1.4.1. Définition du service public .....	10
1.4.2. La notion de service public .....	11
1.4.3. Les deux approches du service public .....	12
1.5. Les types de logement .....	15
1.6. Distinction entre l'habitat et le logement .....	16
SECTION 2 : le parc immobilier en Algérie .....	16
Sous-section (1) : l'évolution du parc immobilier en Algérie.....	16
1.1. Période de l'Etat constructeur (1962 à 1989) .....	17
1.2. Période de l'Etat régulateur (de1990 à nos jours) .....	19
Conclusion.....	20
Chapitre II : Caractérisation de la politique nationale du logement en Algérie : la place de l'habitat rural .....	21
Introduction .....	21
Section 1 : les fondements de la politique de logement en Algérie .....	22
Sous-section (1) : Droit au logement .....	22
1.2. La notion du « droit au logement » .....	22
1.3. Définition de la politique de logement .....	24
1.4. La politique de l'habitat rural .....	24
1.5. La gestion foncière en Algérie .....	25
1.5.1. La gestion avant la libéralisation du marché (avant 1990) .....	25

1.5.2. La gestion après la libéralisation du marché .....	26
1.5.3. Les organismes de la gestion et de la régulation foncière urbaine.....	26
1.5.4. Impacts de la spéculation foncière .....	27
1.6. Les structures (organismes) chargées de la cession des biens de l'Etat .....	27
1.7. Les organismes chargés de la politique de logement .....	27
1.7.1. Les offices de promotion et de gestion immobilière (OPGI) .....	28
1.7.2. L'agence nationale pour l'amélioration et le développement du logement (AADL) .....	28
1.7.3. La caisse nationale de logement (CNL) .....	28
1.8. Les indicateurs relatifs aux conditions du logement .....	29
1.8.1. Le taux de vieillissement du parc immobilier .....	29
1.8.2. Le taux d'occupation par logement (T.O.L) .....	29
1.8.3. Le taux d'occupation par pièce (T.O.P) .....	29
1.8.4. La superficie habitable nette par habitant et par logement ou par pièce d'habitation .....	30
<b>Section 2 : Le territoire, une entrée au développement urbain et rural .....</b>	<b>30</b>
<b>Sous-section (1) : caractérisation du milieu rural .....</b>	<b>30</b>
1.1. Définition de l'espace rural .....	30
1.2. L'exode rural .....	31
1.3. Définition du développement rural .....	35
1.4. Présentation de la politique du renouveau rural (PRR) .....	35
1.5. Présentation des projets de proximité de développement rural intégré .....	35
<b>Sous-section (2) : Cadre conceptuel et juridique concernant l'habitat rural .....</b>	<b>33</b>
2.1. L'habitat rural .....	33
2.2. Habitat urbain .....	33
2.3. Distinction entre l'habitat urbain et l'habitat rural .....	34
2.7. Le phénomène d'urbanisation dans l'espace rural .....	34
<b>Conclusion .....</b>	<b>36</b>
<b>Chapitre III : Le rôle de la CNL dans le financement du dispositif d'aide à l'habitat rural.....</b>	<b>37</b>
<b>Introduction .....</b>	<b>37</b>
<b>Section 01 : Généralité sur la CNL .....</b>	<b>38</b>
<b>Sous-section 01 : Les missions de la CNL .....</b>	<b>38</b>
1.1. L'intervention de la caisse nationale du logement .....	38
<b>Sous-section (2) : Les partenaires et clients de la CNL .....</b>	<b>39</b>
2.1. Les maitres d'ouvrage publics .....	39
2.2. Le rôle des banques ..	39
2.3. Les institutions financières spécialisées .....	39
2.4. Les promoteurs publics et privés .....	39
<b>Section 2 : Les formules d'aides aux logements .....</b>	<b>40</b>
<b>Sous-section (1) : Le logement rural .....</b>	<b>40</b>
1.1. Les conditions relatives aux postulants .....	41
1.2. Le détail de la procédure .....	41
1.3. Mise en œuvre du programme .....	42

1.4. La démarche à entreprendre pour le logement rural .....	42
1.5. Libération des tranches de l'aide .. .....	43
1.6. Texte officiel .....	43
<b>Sous-section (2): les autres formules de financement de logement .....</b>	<b>45</b>
2.1. Le logement public locatif .....	45
2.1.1. Les caractéristiques du logement public locatif .....	45
2.1.2. Les condition d'éligibilité dans le cadre du programme du logement public locatif .....	45
2.1.3. Les bénéficiaires d'un logement public locatif .....	45
2.1.4. Texte officiel .....	46
2.2. Le logement social participatif « LSP » .....	47
2.2.1. Les caractéristiques du logement social participatif « LSP » .....	47
2.2.2. Les programmes de logements sociaux participatifs (LSP) .....	47
2.2.3. L'aide .....	48
2.2.4. Les textes officiels .....	48
2.3. Le logement promotionnel aidé LPA.....	49
2.3.1. Les bénéficiaires du logement promotionnel aidé (LPA) .....	49
2.3.2. Le crédit bancaire à taux bonifié .....	50
2.3.3. Dépôt de la demande de logement promotionnel aidé LPA .....	50
2.3.4. Prix de cession de logement LPA .....	50
2.3.5. Modalité de paiement du logement LPA .....	51
2.3.6. Les conditions de cession d'un logement promotionnel aidé LPA .....	51
2.3.7. Les délais de réalisation .....	52
2.3.8. Textes officiels du logement promotionnel aidé .....	52
2.4. Logement location-vente .....	52
2.4.1. L'acquéreur .....	53
2.4.2. Le promoteur .....	53
2.4.3. Typologie et coût du logement location-vente .....	54
2.4.4. Modalités de financement du logement location-vente .....	55
2.4.5. Rôle de la CNL dans le logement location-vente .....	55
2.4.6. Textes officiels .....	56
2.5. Le logement public promotionnel .....	56
2.5.1. Les bénéficiaires du logement public promotionnel LPP.....	56
2.5.2. Textes officiels du logement promotionnel public.....	57
Conclusion .....	59
<b>Chapitre VI : Etude de l'apport du dispositif d'aide à l'habitat rural dans la wilaya de Tizi-Ouzou .....</b>	<b>60</b>
<b>Introduction .....</b>	<b>60</b>
<b>Section 1 : état des lieux du dispositif d'aide à l'habitat rural, dans la wilaya de Tizi-Ouzou.....</b>	<b>61</b>
<b>Sous-section (1) : Dynamique de la population dans la wilaya de Tizi-Ouzou.....</b>	<b>61</b>
<b>1.2. Evolution des agglomérations dans la wilaya de Tizi-Ouzou.....</b>	<b>63</b>
<b>Sous-section (2) : État des lieux du dispositif d'aide à l'habitat rural dans la wilaya de Tizi-Ouzou.....</b>	<b>66</b>

<b>2.1. Etat des lieux des réalisations des logements ruraux dans la wilaya de Tizi-Ouzou</b>	<b>68</b>
<b>Section 2 : Contribution du dispositif d'aide à l'habitat rural au développement territorial dans la wilaya de Tizi-Ouzou</b>	<b>75</b>
<b>Sous-section (1) : Impact territoriaux</b>	<b>75</b>
1.1. Effets d'urbanisation dans les villages	75
1.2. Effet de l'ouverture des pistes	75
1.3. La Valorisation du territoire	76
<b>Sous-section (2) : Etude et analyse de l'enquête</b>	<b>77</b>
<b>2.1. Apport social du dispositif d'aide à l'habitat rural</b>	<b>77</b>
2.1.1. Présentation des communes	77
2.2. Analyses de l'entretien réalisé avec les bénéficiaires	78
2.3. Contribution sur le plan social	82
2.4. Apport à l'insertion social	83
2.5. Apport au bien être	83
<b>Conclusion</b>	<b>84</b>
<b>Conclusion générale</b>	<b>85</b>
<b>Annexe</b>	<b>87</b>
<b>Références bibliographiques</b>	<b>93</b>
<b>Listes des tableaux</b>	<b>96</b>
<b>Table des matières</b>	<b>98</b>

