

LA POLITIQUE DE L'HABITAT EN ALGERIE ENTRE MONOPOLE DE L'ETAT ET SON DESENGAGEMENT

"Faites-nous de bonnes politiques et je vous ferai de bonnes finances."
Louis (Joseph Dominique, baron)

OUADAH REBRAB Saliha

Maître assistante à l'ENSSEA

Résumé :

Cette communication traite de la question complexe du processus de désengagement de l'Etat algérien dans les domaines de l'habitat depuis l'indépendance du pays. . A travers l'analyse de l'évolution des politiques de l'habitat, l'auteur montre que le désengagement annoncé de l'Etat dans les secteurs de la production et de la distribution résidentielle après le Programme d'Ajustement Structurel de 1994 venu conforter la nouvelle orientation libérale de l'économie, n'a pas été suivi d'effets majeurs et profonds en termes de modification des pratiques de traitement de la question du logement par les autorités publiques.

INTRODUCTION

1- Généralités sur le secteur immobilier

2- Présentation du marché de l'immobilier

- 2-1- Etude de l'offre et de la demande
- 2-2- Les intervenants sur les marchés immobiliers
- 2-3- Les produits immobiliers
- 2-4- La segmentation du marché immobilier

3- Constat sur le parc logement en Algérie

- 3-1- Les principaux éléments de constat sur le parc logement en Algérie
 - 3-1-1- Les politiques d'habitat post indépendance
- 3-2- L'habitat en quelques chiffres (données ONS) :
 - 3-2- Evaluation du déficit du parc logement

4- La politique du financement de l'immobilier en Algérie

- 4-1- La place et le monopole de l'Etat
- 4-2- Les réformes engagées dans le financement du logement
 - 4-3-1- Période avant 1986 (le monopole de l'Etat
 - 4-3-2- Période après 1986
- 4-3- Le Nouveau Dispositif du financement
- 4-4- Les institutions chargées de la solvabilité de la demande
 - 4-4-1- La caisse nationale de logement (CNL)
 - A- L'Aide à l'Accession à la Propriété (AAP) :
 - 4-4-2- Le Fond de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière (FGCMP), La Société de Garantie du Crédit Immobilier (SGCI), La société d'automatisation des transactions interbancaire et de la monétique (SATIM)
- 4-5- L'évolution de l'offre publique et les réalisations de l'Etat
 - 4-5-1- Bilan des réalisations en matière du logement
 - 4-5-2- Evaluation des retombées positives du programme de logements
- 4-6- La réorientation libérale des politiques d'habitat après 1990: le faux désengagement de l'Etat

CONCLUSION

BIBLIOGRAPHIE

INTRODUCTION

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

Le secteur de l'habitat a toujours été un secteur prisé des investisseurs mais un secteur stratégique pour les Etats et les gouvernements car en cas d'insatisfaction de ce besoin apparaissent des germes d'une explosion sociale. A l'inverse, sa satisfaction peut s'avérer comme un excellent stimulant pour la croissance économique et l'amélioration des états de mal vie des populations. D'ailleurs, ce secteur, qui constitue une préoccupation majeure à travers sa triple dimension économique, financière et sociale, prend une place importante dans les programmes de chaque Etat.

L'un des objectifs primordiaux de la politique de l'habitat en Algérie consiste à généraliser le droit de propriété du logement familial, proclamé par la charte nationale et ensuite par la constitution. L'une des caractéristiques de la question du logement et de l'habitat en Algérie réside en effet dans son caractère pluridimensionnel : elle interroge des dimensions de la réalité qui ne sont pas uniquement de l'ordre de l'analyse de l'évolution des politiques urbaines et de leur redéploiement en fonction de facteurs économiques et sociologiques globaux.

Cette crise du logement, née d'une confluence de problèmes affectant à l'économie algérienne, se manifeste surtout dans le Taux d'Occupation par Logement (TOL) estimé à 7,3 personnes par logement et dans l'inadaptation entre l'offre et la forte demande. Cette dernière, estimée à 5,2 millions de logements est due à l'insuffisance de la production par rapport à la demande actuelle auquel il faudrait ajouter la demande latente résultant de l'accroissement de la population algérienne à un taux de l'ordre de 1,34 % l'an (en 2008)¹.

La production de l'espace de l'habitat a fait l'objet de plusieurs programmes, avec une prise en charge presque totale de l'Etat jusqu'en 1985. L'initiative privée se limitait à l'auto-construction et à de rares opérations de promotion immobilière. Ce modèle s'est soldé par la prolifération des grands ensembles. L'évolution du secteur de l'habitat en Algérie reste incontestablement marquée par l'histoire du pays. Celui-ci dispose d'un patrimoine ancien et de réalisations nouvelles constructions, à mettre principalement à l'actif de l'Etat. Le secteur de l'habitat est en crise perpétuelle dans notre pays. Cette politique n'a pas eu les effets escomptés, bien au contraire, elle n'a fait qu'aggraver ce secteur au point de créer une crise de logement sans précédent. La politique d'habitat est aujourd'hui parvenue à un seuil de révision qui a conduit à envisager la fin de l'intervention de l'Etat en tant qu'acteur unique avec une ère nouvelle d'ouverture aux partenariats qui s'ouvre.

Le grand retour de l'Etat dans le secteur de l'habitat après plus d'une décennie de réformes économiques engagées sous le signe de son désengagement de la sphère de l'économie, particulièrement en ce qui a trait au financement de l'habitat.

Donc, Le but de l'exercice consistera ainsi, à saisir la spécificité du rôle de l'Etat algérien dans le financement des biens immobiliers. Pour ce faire, il s'avère nécessaire de répondre aux questions intermédiaires suivantes :

¹ ONS, résultats RGPH 2008

- ✚ Faut-il croire cependant à ce retour proclamé à grand fracas médiatique, comme annonciateur de grands changements dans la politique de l'habitat instituée depuis le tournant libéral des années 90 ?
- ✚ Comment a évolué la politique de l'habitat en Algérie et quelles sont les réformes engagées dans ce créneau?
- ✚ Qui intervient sur le marché immobilier? Et quelle est la situation de ce secteur en Algérie?
- ✚ En quoi consiste le nouveau dispositif de financement du logement et quel est le rôle que joue chaque intervenant dans ce dispositif?

Afin d'apporter des éléments de réponse à ces interrogations, nous avons opté pour la méthodologie suivante:

Dans un chapitre préliminaire, « Généralités sur le secteur immobilier en Algérie », nous allons faire une introduction aux marchés immobiliers (caractéristiques, types et intervenants) puis nous présenteront un aperçu sur la situation du parc logement en Algérie, et pour finir nous aborderons d'une manière brève les modes de financement du logement en Algérie et le rôle de l'Etat dans la politique de l'habitat. La contribution se terminera par des conclusions sous forme de résultat d'analyse du rôle de l'état et son désengagement de la politique de l'habitat.

1- Généralités sur le secteur immobilier

L'habitat constituant un domaine intégrant un grand nombre d'indicateurs politiques, économiques, sociaux, culturels et techniques, il en découle que la détermination de normes pour la définition d'une politique d'habitat susceptible de donner lieu à des analyses comparatives objectives, va poser des problèmes d'une grande complexité. Il est sans doute l'une des priorités majeures des politiques et il reste l'élément primordial pour une relance de l'activité économique d'une nation.

A cet égard, la politique de l'habitat en Algérie a fait d'objet d'une définition contenue dans la charte nationale en 1976 qui donne des orientations de principe et fixe des objectifs généraux, dont l'essentiel peut être énoncé comme suit:

- ✚ Poursuivre et intensifier les efforts consacrés à la réalisation des villages socialistes agricoles afin de «couvrir les campagnes Algériennes par un véritable quadrillage formé de ces villages».
- ✚ Réaliser des «ensembles résidentiels dans le sillage des usines ».
- ✚ Entreprendre un vaste programme de construction « pour atteindre à partir du début de la décennie 1980, un rythme de réalisation se situant au niveau de 100 000 logements par an».
- ✚ Encourager « tout citoyen désireux de construire un logement individuel de le faire».
- ✚ Insérer les nouvelles constructions « dans des ensembles aménagés suivant des conceptions urbanistiques modernes ».
- ✚ Entreprendre de vastes opérations de rénovation des logements vétustés.
- ✚ Réaliser des équipements collectifs en accompagnement des logements.
- ✚ Assurer la conservation du patrimoine bien de l'Etat par des opérations de rénovation.

La charte nationale conclue en affirmant que l'habitat «demeure l'affaire de tous les citoyens». Cette politique de l'habitat est précisée dans "la note de présentation relative de l'habitat" publiée dans le J.O.R.A. (journal officiel de la république Algérienne) du 9 Février 1977. Cette note rappelle que l'habitat remplit deux fonctions complémentaires:

- Il assure le logement de chacun.
- Il détermine, en grande partie le cadre de vie de la collectivité ».

Cependant, la situation actuelle du logement n'est guère bonne car, la croissance démographique, la baisse des revenus des ménages, la détérioration du pouvoir d'achat et l'inefficacité des politiques de l'Etat, tous ces facteurs ont contribué à rendre ce secteur l'un des plus médiocres et de ce fait, nécessite une intervention urgente et rapide des autorités compétentes en la matière pour satisfaire une demande de plus en plus croissante.

En premier lieu, nous allons voir les marchés immobiliers; leurs caractéristiques, les types de marchés et produits immobiliers et les intervenants sur ces marchés. Puis, on fera un bref aperçu sur la situation chiffrée du logement en Algérie.

Il existe divers types de marchés immobiliers dans lesquels participent plusieurs intervenants. Ces marchés sont la résultante de deux composantes principales à savoir : l'offre et la demande, qui représentent des transactions sur les biens immobiliers et notamment sur les logements qui constituent une part très importante.

Pour bien prendre connaissance du fonctionnement du marché de l'immobilier, nous procéderons à une étude de ces deux composantes qui dépendent de plusieurs facteurs.

2- Présentation du marché de l'immobilier

2-1- Etude de l'offre et de la demande :

A- Les déterminants de la demande : la demande dépend essentiellement des facteurs suivants :

a)- Le facteur démographique : il est important d'analyser l'évolution démographique et sa répartition géographique étant donné qu'elles déterminent les besoins sociaux d'une nation et qu'elles permettent de déterminer le niveau de la demande ainsi que les prévisions des besoins en logements neufs.

L'analyse de l'évolution démographique et sa répartition géographique permet de déterminer les besoins sociaux d'une nation, le niveau de la demande ainsi que les prévisions des besoins en logements neufs.

En Janvier 2012, l'Algérie comptait 35,7 Millions d'habitants soit 14,59 habitants au Km². Cependant ce chiffre reflète mal la répartition véritable de la population, en effet, on estime que 96% de la population vit sur 17% du territoire, essentiellement dans le nord du pays².

La population résidente s'est accrue, en 2010, de 748 000 personnes, soit un taux d'accroissement naturel de 2,04 %. Bien que ce taux soit considéré comme important par rapport à celui observé lors des années 2000, il n'en demeure pas moins qu'il annonce probablement le début de sa stagnation puisqu'il se rapproche de celui de 2010 (2,03%).

Notons que si ce niveau de croissance devait se maintenir, la population résidente se rapprocherait probablement, au 1er janvier 2013, de 38 millions d'habitants (37,8).

² Encarta 2009

Des changements importants ont été enregistrés au niveau des principales caractéristiques:

- La part de la population âgée de moins de cinq ans continue de progresser, passant de 10,7 % en 2010 à 11,0 % en 2011.
- La part de la population âgée de moins de 15 ans connaît une légère baisse, elle représente 27,7% de la population totale.
- La population en âge d'activité (15 à 59 ans) connaît un léger recul par rapport à l'année précédente, passant ainsi de 64,5% à 64,3%, tandis que la part des personnes âgées de 60 ans et plus continue toujours sa progression, et passe de 7,7% en 2010 à 7,9% en 2011.
- Quant à la population féminine en âge de procréer (15-49 ans), elle est estimée à 10,4 millions en 2011 contre 10,2 millions en 2010³.

L'Algérie enregistre chaque année une courbe de formation des ménages très forte. Le pays était à environ 150 000 nouveaux ménages il ya encore cinq ans, il est maintenant à plus de 200 000 nouveaux ménages.

Cette évolution laisse présager une demande encore plus accrue en matière de logements, ce qui pourrait engendrer un déficit encore plus important que celui actuellement et qui se chiffre à plus d'un million de logements

b)- Le niveau des revenus et l'évolution des taux d'intérêt : le niveau des revenus a une incidence immédiate sur le niveau de la demande, car un niveau assez élevé offre plus de possibilités d'acquisition d'un logement.

Par ailleurs, on constate que le taux d'intérêt peut avoir deux effets :

- ✚ Un effet de levier, dans le cas d'une baisse des taux, qui encouragera les ménages à recourir au financement bancaire.
- ✚ Un effet de massue, dans le cas contraire, c'est-à-dire, une hausse des taux d'intérêts, le coût du financement bancaire devient lourd à supporter par les ménages qui recourront à d'autres financements.
- ✚ L'analyse de la variation du pouvoir d'achat par rapport aux prix du logement permet de connaître l'influence du niveau des revenus sur le coût du financement. Le niveau des revenus détermine l'apport personnel apporté par les ménages, les charges liées au logement ainsi que le reste du revenu couvrant les autres charges. Malgré la hausse du niveau de vie ces dernières années, la flambée des prix du logement liée à une rareté relative de l'offre de logements, ont rendu très difficile l'accès au logement pour des milliers de ménages à revenu fixe (salariés, retraités,...).
- ✚ Le salaire mensuel brut moyen en Algérie se situe à environ 22 925 DA, inférieur à deux fois le SNMG⁴, ce qui implique que la majorité des ménages algériens perçoivent un salaire qui tourne autour de ce chiffre, d'où l'accès au logement risque de devenir de plus en plus difficile pour les jeunes ménages et pour la classe moyenne.

B- Les déterminants de l'offre : l'offre dépend essentiellement des facteurs suivants :

a)- Le coefficient d'occupation du sol et la production des logements: les constructions sont soumises à des limitations en matière de proximité et de la hauteur des bâtiments. Celles-

³ ONS, démographie algérienne 2011, n°600

⁴ Le SNMG : Salaire National Minimum Garanti, il est actuellement de l'ordre 12.000 DA

ci sont imposées pour éviter l'anarchie, et pour faire respecter les règles d'architecture en matière immobilière. D'autant plus, les constructions doivent répondre à certaines conditions concernant la qualité des matériaux utilisés, le volume des pièces...etc.

L'analyse du volume de production de logements permet de déterminer non seulement les prix de cession dans le marché immobilier (l'offre) et les besoins constatés (la demande), mais aussi la vitesse de production.

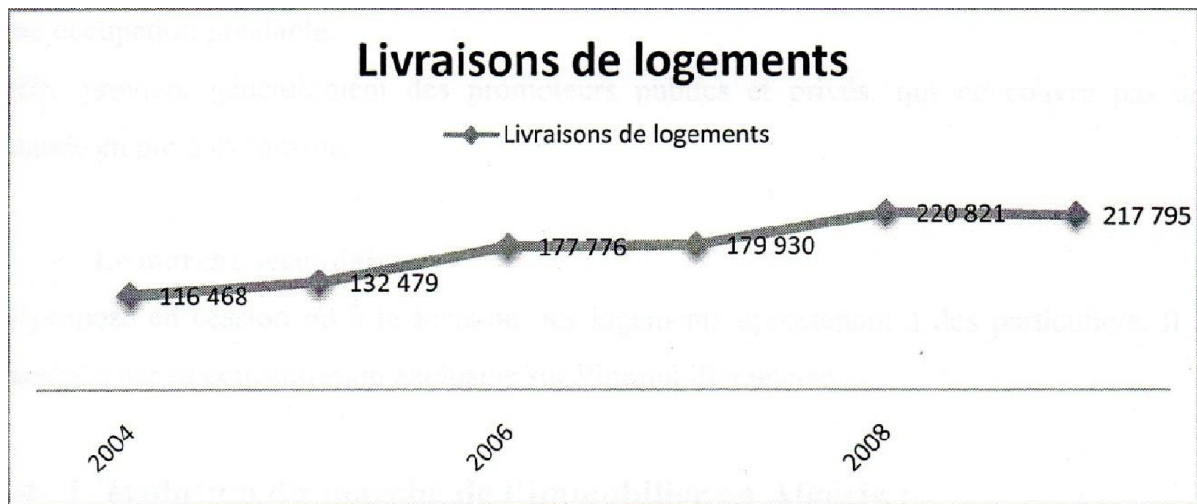
En Algérie, la production de logement est prise en charge par des promoteurs privés et publics. Elle se caractérise par une lenteur dans le cycle de production qui est systématiquement supérieur à une année, élargissant le temps de reprise de l'offre à la demande de logement.

A cet égard il est à noter que la livraison de logements a évolué considérablement de l'année 2004 à 2009 avec une moyenne de 209 053 logements livrés par année. **(Figure n°1)**

Mais aussi, il faut rappeler qu'un total de 1 045 269 logements ont été réalisés durant cette période dans le cadre du premier programme quinquennal initié par le Président de la République Mr Abdelaziz Bouteflika, suite à l'achèvement de ce programme le parc national de logement est passé de 5 939 606 logements en 2004 à environ 6 984 875 logements en 2009, soit un accroissement de 15% durant cette période.

Un autre plan quinquennal de relance d'un million de logements est programmé pour la période 2010-2014.

Figure n° 1 : livraison de logements de 2004 à 2009



Unité : Logements

Source : Office National des Statistiques

b)- Le foncier urbain : Le foncier est un support à l'urbanisation ; la disponibilité des terrains urbains est un des facteurs déterminants de l'offre de logement parce que l'accès facile aux terrains pour la construction permet la réalisation rapide des projets d'habitation.

A partir de l'année 1990, l'Etat a promulgué la loi n° 90.29 du 1er Décembre 1990 portant aménagement et urbanisme qui a comme objectif de réglementer l'utilisation et la gestion des sols urbanisables à travers les plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme ainsi que les plans d'occupation des sols.

Actuellement, le système de contrôle de l'urbanisation est peu efficace et peu transparent, engendrant ainsi un développement excessif et non maîtrisé de nombreuses agglomérations qui entraînent une urbanisation anarchique. Depuis 1992, date de développement de la promotion immobilière, l'Etat a pu transférer 26 000 Hectares soit 10 000 parcelles de terrains urbains et selon le rapport du CNES 2003 l'Etat a transféré à partir de son portefeuille plus de 100 000 Hectares pour l'urbanisation

2-2- Les intervenants sur les marchés immobiliers :

Jusqu'à la fin des années 80, l'Etat était le seul intervenant sur le marché immobilier.

Depuis, des réformes ont été entreprises dans le secteur de l'habitat qui a connu un changement radical en introduisant de nouveaux intervenants.

Le déroulement d'une opération immobilière s'effectue en trois phases essentielles qui sont : la production, le financement et la commercialisation.

2-3- Les produits immobiliers :

2-3-1- Classification des biens immobiliers : ils peuvent être répartis-en :

- ✚ **Immobilier résidentiel**: il comprend tous les biens construits dans le but de loger des personnes (logement, résidences avec services, résidences de tourisme) ;
- ✚ **Immobilier professionnel**: classe les biens immobiliers par référence à la fonction qui y est exercée (l'immobilier de bureau, l'immobilier industriel, l'immobilier commercial).

- ✚ **Autres types d'immobilier:** il s'agit des mosquées, hôpitaux, immobiliers de loisirs, prisons, écoles...etc.

2-3-2- Caractéristiques des biens immobiliers : un bien immobilier est caractérisé par :

- ✚ Son immobilité;
- ✚ Sa durabilité ;
- ✚ Son hétérogénéité : les immeubles sont par nature différents entre eux du fait de leur localisation et /ou du cadre bâti.

2-4- La segmentation du marché immobilier

Il existe deux types de marché de l'immobilier en Algérie, à savoir le marché primaire et le marché secondaire.

Après avoir passer en revue l'essentiel sur les marchés immobiliers à savoir: leurs caractéristiques, leurs types, les intervenants et les produits existants sur ces marchés, nous allons faire un aperçu sur la situation du secteur de l'habitat en Algérie et effectuer une brève évaluation du parc logement.

3- Constat sur le parc du logement en Algérie:

L'urbanisme et la ville constituent les manifestations les plus apparentes du développement civilisationnel (Babylone, Gizeh, Athènes, Rome, Casbah, etc...) ; qu'en est-il alors de notre civilisation ou du moins notre avancée post-indépendante dans ce domaine et que laisserons-nous aux générations futures ?

Ces deux questions méritent des réponses urgentes car le secteur du logement en Algérie rencontre une pléiade de problèmes qui sont d'ordre structurels, organisationnels mais aussi de financement. Toutes ces contraintes ont empêché le secteur de l'habitat de trouver sa forme et ce en dépit de multiples actions engagées par l'Etat durant les deux dernières décennies.

3-1- Les principaux éléments de constat sur le parc logement en Algérie :

Le logement est sans conteste l'élément le plus sensible pour la croissance du niveau de vie des populations.

3-1-1- Les politiques d'habitat post indépendance

L'Etat algérien qui se met en place après 1962 opte pour une formulation très centralisatrice et volontariste. Le modèle de développement guidant ses choix est inspiré du modèle dit « d'industrie industrialisante⁵ », supposant que tout l'effort de développement doit porter sur le développement d'une industrie lourde, devant avoir un effet d'entraînement sur tous les autres secteurs. C'est le choix d'une intervention générale et homogénéisante qui est alors fait et l'Etat intervient dans tous les champs.

Mais l'action de l'Etat est également, dès cette période, marquée par une vision égalitariste, défendue dans le cadre de ce que certains ont pu taxer de socialisme « populiste »⁶. La Charte Nationale de juin 1976, texte d'orientation idéologique guidant l'action du parti au pouvoir, le

⁵ Modèle de l'économiste français G. Destanne de Bernis.

⁶ Le sociologue algérien Madani Safar-Zitoun, par exemple, pose que « la doctrine sociale du nouveau pouvoir était celle d'un 'socialisme spécifique', sans 'lutttes de classes' » (Safar-Zitoun, 1996, p. 97). Dès les années 1960, l'Etat instaure des pratiques favorables à la population, notamment par une « politique de gestion très populiste des loyers ». Par la suite, « inspiré par la doctrine populiste et socialisante héritée du mouvement national, le nouveau pouvoir 'illégitime' issu d'un coup d'Etat en juin 1965 trouve en effet dans la situation patrimoniale existante l'occasion inespérée de neutraliser le front politique et social urbain avant de s'engager dans son projet ambitieux de 'Révolution Agraire' de 1971 et d'instauration d'un puissant secteur économique d'Etat reposant sur l'adhésion et la collaboration de ces mêmes couches urbaines » (Safar-Zitoun, 1996, p. 140).

Front de Libération Nationale, pose les contours de ce qui peut être lu comme la reconnaissance d'un véritable *droit* au logement :

« Le niveau de production attendu pour la fin de la décennie en cours, en ce qui concerne les industries de matériaux de construction, permettra à l'Etat de lancer une politique audacieuse dans le domaine de l'habitat. Un vaste programme de construction sera entrepris pour atteindre, à partir du début de la décennie 1980, un rythme de réalisations se situant au niveau de cent mille logements par an (...) Ce rythme suivra ensuite une croissance annuelle de manière à assurer à chaque famille algérienne vers la fin de la décennie, un logis décent comprenant tous les éléments du confort moderne »⁷.

L'évolution des politiques d'habitat montre que les changements apportés au système de l'offre résidentielle publique ont été dans l'ensemble sous-tendus par une volonté de désengagement de l'Etat du financement du secteur de l'habitat à partir du début des années 90 où l'ensemble du modèle fortement centralisé d'offre résidentielle qui s'était mis en place depuis l'indépendance du pays, est entré dans une phase de crise aiguë.

Les causes profondes de cette crise sont diverses. Celles qui ont été le plus abondamment documentées procèdent de causes dites "**financières**", qui ont été elles mêmes reliées à des causes plus globales en rapport avec l'organisation de l'économie nationale, et les "mauvais choix" de modèle de développement socio économique adoptés par le pays dans sa phase de construction socialiste post indépendance.

Depuis l'indépendance, l'Algérie s'est caractérisée par un excentrisme des grandes villes du littoral, phénomène qui s'est aggravé suite aux tendances des développements du littoral. En effet, ces villes exercent une forte force d'attraction et constituent des points de convergence pour les autres agglomérations en quête d'opportunités de travail, d'études voire même de logement. Ces mouvements provoquent des surcharges démographiques et des crises économiques notamment en accentuant le taux de chômage et la crise du logement, alors qu'en même temps, l'Algérie était confrontée à une forte croissance démographique sans avoir pour autant une croissance économique adéquate d'un part ce qui exposé le pays à un déséquilibre économique, démographique et spatial. Ce phénomène est dû essentiellement aux flux migratoires des campagnes en direction des villes de tailles différentes (exode rural). Face à cette urbanisation accélérée et non contrôlée, les villes Algériennes ont subis de nouvelles formes d'extensions volontaristes telles que les bidonvilles et l'habitat précaire, empiétant sur les marges des villes et formant ainsi des périphéries urbaines faites de bidonvilles et des cité de recasement.

Après l'indépendance, le pays a connu plusieurs mutations urbaines, sociales, économiques et politiques. Faisant partie du tiers monde, l'Algérie essaye de combler le retard du développement avec des taux de croissance très appréciables marqués par un taux d'urbanisation accéléré de 32% en 1966 pour atteindre 58.3% en 1998 , et 86 % en 2008 selon les résultats du 5^{ème} recensement générale de la population et de l'habitat.

Le secteur du logement en Algérie rencontre une pléiade de problèmes qui sont d'ordre structurel, organisationnel mais aussi financier. Toutes ces contraintes ont empêché le secteur de l'habitat de trouver sa forme et ce, en dépit de multiples actions engagées par l'Etat durant les deux dernières décennies.

⁷ Charte Nationale de 1976, p. 187, (citée par Safar-Zitoun, 1996, p. 157).

La situation actuelle du logement en Algérie est l'objet de notre étude dans cette partie qui sera accompagnée d'une appréciation chiffrée du parc logement.

3-2- L'habitat en quelques chiffres (données ONS) :

Le secteur de l'habitat en Algérie est caractérisé par une grande pénurie de logements, en raison de la forte croissance de la population qui a triplé depuis l'indépendance. Le taux d'occupation atteint 7,3 personnes par logement. Sur les 5,2 millions de logements recensés en Algérie 22% resteraient inoccupés en raison de l'inexistence d'un marché locatif. Pour résorber le déficit en logements, il faudrait ajouter 1,2 million de logements (voire le double selon certaines études) au rythme de 160 000 par an alors que seulement 60 000 le sont réellement aujourd'hui. S'y ajoute la vétusté de près de 1,5 million de logement qui datent de la période coloniale et sont à rénover⁸.

La construction de logements est donc une des priorités du gouvernement algérien dans son Plan de soutien à la relance économique. Ainsi en 2002, l'équivalent de plus de 300 millions d'euros ont été affectés au seul logement. Cet apport financier est celui accordé aux travaux publics fait du BTPH une des locomotives à la croissance économique du pays (+ 7,5 % au premier semestre). A côté de 15 000 logements sociaux financés en 2002, le plus gros effort concerne un programme de l'Agence Nationale pour l'Amélioration et le Développement du Logement (AADL) prévoyant la construction de 120 000 logement en location-vente destinés aux classes intermédiaires.

La population Algérienne était évaluée à 34,8 millions de personnes lors du dernier recensement général de la population et de l'habitat effectué en 2008. Cette population très hétérogène dans un bon nombre de points comme la répartition géographique où la densité de population est très différente d'une région une autre. D'ailleurs il a été constaté que les deux tiers de la population Algérienne vivent sur une bande côtière de 1000 kilomètres soit 4% seulement de la superficie du pays, alors que le quart vit sur environs 1/10ème du territoire. Cependant, l'immensité désertique est très faiblement peuplée par moins de 10% de la population totale. Cette différence se manifeste aussi entre la population urbaine estimée en 2008 à **22 413 189** habitants, soit 65% de la population globale, en même temps que la population rurale estimée à **11 666 841** habitants soit 35% de la population globale. Ce grand écart entre les populations vivant dans les villes et celles vivant hors des villes est dû aux bouleversements sociopolitiques que vit notre pays.

Les derniers changements ont certainement eu des répercussions sur tous les plans dans le comportement des Algériens. Si pour l'essentiel, l'attachement aux valeurs et traditions ancestrales demeure, elles sont de plus en plus liées à une volonté de vivre de manière plus libre, plus indépendante du cadre familial. Ainsi dès le mariage, les couples aspirent profondément à obtenir un logement. Cette évolution est marquée fondamentalement par l'élévation du niveau culturel de l'Algérien moyen.

Tableau 1 : L'évolution de la population urbaine aux dépens de la population rurale:

Années	Urbaine - %	Rurale - %	Totale
1962	3 000 29,1	7 300 70,9	10 300
1966	4 019 32,6	8 297 67,4	12 316

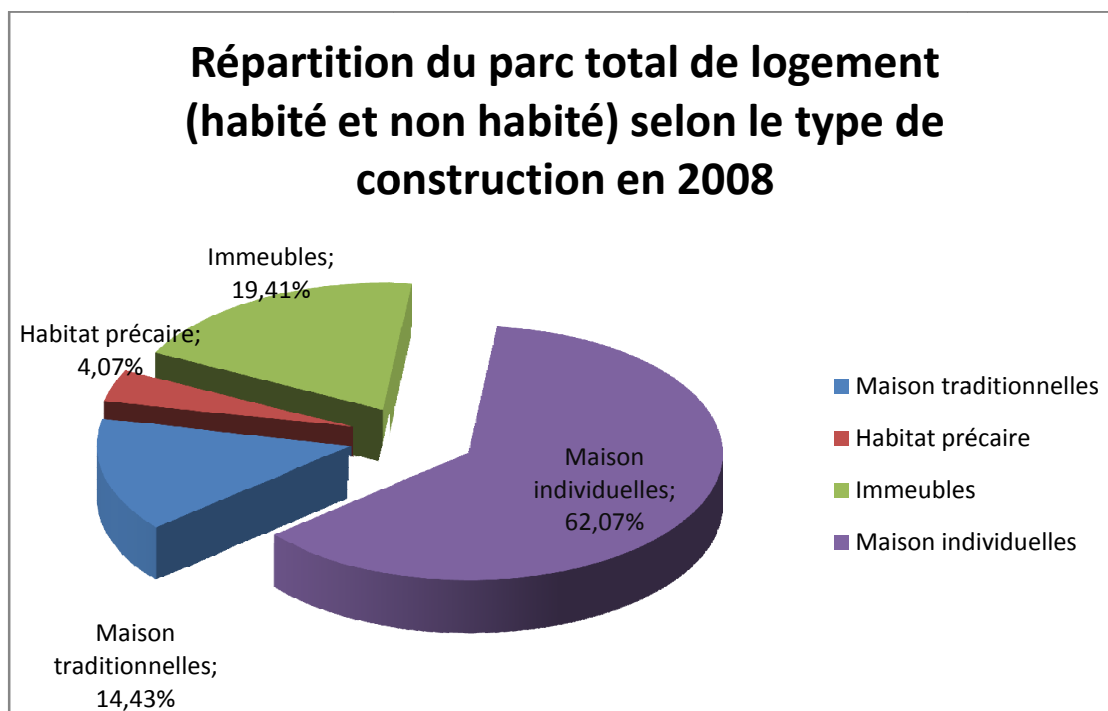
⁸ ONS, résultats du RGPH 2008

1977	7 161	41,0	10 339	59,0	17 500
1987	11 640	49,6	11 837	50,4	23 477
1990	12 728	50,3	12 593	49,7	25 321
1991	13 112	50,6	12 827	49,4	25 939
1992	13 500	50,8	13 100	49,2	26 600
1993	13 900	50,8	13 450	49,2	27 350
1994	14 490	51,8	13 622	48,2	28 116

Source : R.G.P.H 2008(Données l'ONS)

A ce rythme, la population Algérienne résidante sera urbanisée à 82% en l'an 2020 selon un rapport du ministère de la Santé et de la Population. Ainsi, dans une vingtaine d'années, quatre Algériens sur cinq seront citadins. Selon le même rapport la croissance démographique va demeurer contraignante au cours des deux prochaines décennies vu que la demande de logements augmentera sous l'effet de la pression démographique.

Le parc logement, habité et non habité en 2008 est à 6 236 954 logements et se présente selon le type de construction comme suit:



Graphique N°2 : Répartition du parc total de logement (habité et non habité) selon le type de construction en 2008

Pour prendre connaissance du degré de satisfaction de la population en logement, on procède au calcul du Taux d'Occupation par Logement (TOL).

Par définition, le Taux d'Occupation par Logement (TOL) est le rapport entre le nombre de population totale et le taux de logements habités. Selon les normes de l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS), le TOL doit être de **4** pour l'épanouissement des habitants, alors qu'en Algérie il est de **6,40**.

Pour une meilleure compréhension de la crise du logement en Algérie, il y a lieu de citer le Taux d'Occupation par Pièce (TOP), qui prend en considération la population totale rapportée

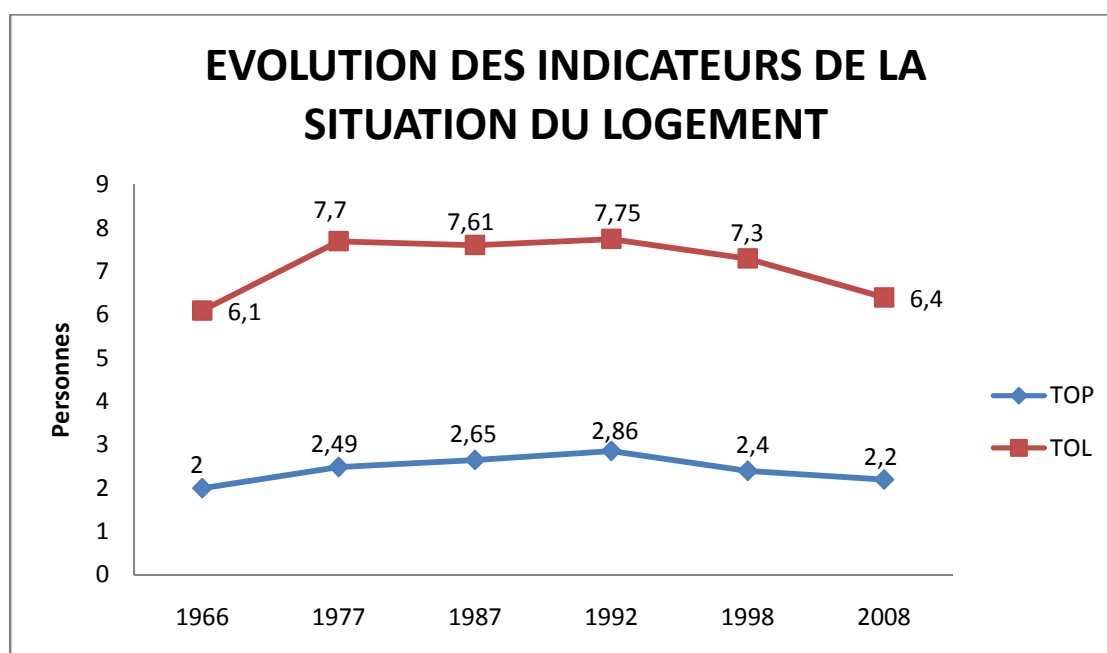
au nombre totale de pièces habitées. Ce taux s'élevait en 2008 à 2,20 sur l'échelle nationale, alors que selon les normes internationales, il devrait se situer entre 0,8 et 1,1.

Pour présenter l'évolution des indicateurs de la situation du logement, nous présentons le tableau 1 suivant⁹ :

Tableau 2 Evolution des indicateurs de la situation du logement

Les indicateurs	1966	1977	1987	1992	1998	2008
TOL	6.10	7.70	7.61	7.75	7.30	6.40
TOP	2.00	2.49	2.65	2.86	2.40	2.20

Source : R.G.P.H 2008 (Données l'ONS)



Graphie N°3: Evolution des indicateurs de la situation du logement.

Il est à préciser aussi que pour avoir un TOL faible, il doit être rapproché à un autre paramètre aggravant la structure du logement en Algérie. Ce paramètre concerne la pondération par rapport à la population car:

- Plus de 20 millions de personnes occupent environ 1 900 000 logements, soit un TOL supérieur à 10.
- 6 à 7 millions occupent plus de 1.500.000 logements, soit un TOL inférieur à la norme internationalement admise.

Le Taux d'Occupation par Pièce (TOP) est un autre moyen d'évaluation de la situation de l'habitat. Cet indicateur était de l'ordre de 2,72 en 1995, alors que la norme internationale est entre 0,8 et 1,1.

On peut aussi utiliser un autre outil de mesure qui est la surface habitable par personne pour connaître le déficit en matière de logement en Algérie. Cette surface est de 8m² par personne, tandis que la norme inadmissible est de 10m² et la norme internationale est de 14m².

⁹ Estimation selon les données ONS.

3-3-Evaluation du déficit du parc logement en Algérie :

Le logement en Algérie présente une médiocrité importante avec une précarité des habitations, conjugué à un non-respect des normes de construction et l'absence d'entretien et de maintenance. Aussi, il y a lieu d'éradiquer les bidonvilles (estimé à 209 920 bidonvilles en 2008), tout en procédant à l'amélioration du niveau de confort des logements et le remplacement du parc vétuste. Ce dernier par exemple représente une grande partie de ce patrimoine qu'on peut répartir comme suit:

- 850 000 logements furent construits avant 1945.
- 950 000 logements furent construits entre 1945 et 1954.
- 148 000 logements furent construits entre 1954 et 1962.
- Le reste du parc a été réalisé après 1962, soit environ 1.600.000 logements.

Le déficit global est estimé à un million de logements, auquel il faudra rajouter la demande additionnelle annuelle qui est de 100 000 logements¹⁰.

Une grande partie des habitations souffre d'un manque de confort et d'équipements essentiels au bien être des habitants, on estime en effet, à environ **17%** de nombre de logements qui ne sont pas raccordés aux canalisations d'eau, mais aussi **27,8%** sont sans cuisine, **54,8%** sans salle de bain, **19%** sans toilette, **15,4%** sans électricité et **34%** sans système d'égout.

A cela, s'ajoute la dégradation continue et accélérée du parc logements existant (pas moins de 800 000 logements sont en état de dégradation avancée) et surtout le développement de l'habitat illicite, qui n'est en fait qu'une conséquence de l'érosion de l'offre, de la stérilité des politiques de logement pratiquées et de l'insuffisance des solutions dégagées à ce jour. Ceux-ci constituent donc la demande globale qui avoisine donc les deux millions de logements.

Cette situation critique de l'habitat est due à des facteurs d'ordre organisationnel, structurel et social qui sont essentiellement:

- La mauvaise gestion urbaine.
- Le développement anarchique et incohérent des agglomérations.
- Le pullulement des habitations précaires et illicites.
- L'importance des logements vétustes (âgés de 50 ans et plus) estimés à 10% du parc total.
- Le mode de vie de la famille Algérienne et sa composante sociologique.
- Le rythme de vie communautaire des Algériens par la construction de cités résidentielles.

Le parc logement en Algérie de par sa vétusté et le manque d'entretien présente une médiocrité grave et un risque majeur qui s'est malheureusement bien vérifié lors du séisme dévastateur d'un certain mercredi 21 mai 2003 dans la localité de Boumerdes. Tant de victimes ont été enregistrés à cause d'une gestion anarchique du secteur de l'habitat.

Plus de 11 ans après la catastrophe, on se pose encore la question. Pouvait-on se prémunir contre un tel drame? Ou du moins en diminuer les dégâts?

C'est pourquoi une nouvelle politique de l'habitat est indispensable pour satisfaire une population qui a plus que jamais besoin d'être soulagée. Ainsi les autorités ont décidé d'engager de nouvelles réformes et de se retirer progressivement en laissant place aux banques et autres institutions nouvellement créées afin de remédier à cette crise ; ce nouveau dispositif du financement de l'habitat en Algérie sera l'objet du prochain point

¹⁰ Données ONS 1998.

4- La politique du financement de l'immobilier en Algérie

Locomotive du développement socio-économique et instrument de relance de l'économie de premier ordre, le secteur de l'habitat en Algérie prend une place majeure dans les enjeux socio-économiques. Avec son effet boule de neige, entraînant ainsi tous les autres secteurs de l'économie, il est considéré comme un secteur structurant. N'a-t-on pas dit que « Quand le logement va, tout va ! » ?

Le financement du logement a toujours été une des préoccupations majeures de l'Etat. Il consiste en la mobilisation de fonds destinés soit à la construction du logement, à la promotion immobilière ou encore à l'accession au logement des différentes couches de la société.

La production de logement nécessite des fonds pour la réalisation. A cet effet, l'analyse des moyens financiers engagés représente un facteur déterminant de l'offre sur le marché immobilier. A ce titre, il faut signaler que l'Algérie dépense chaque année 3% de son PIB pour la promotion et le développement du secteur de l'habitat, ce qui nécessite la mobilisation d'énormes moyens financiers.

Ainsi, 3700 Milliards de Dinars comme budget alloué pour le secteur de l'habitat dans le cadre du programme quinquennal 2010-2014 (plus de 21% du budget d'équipement de l'Etat). Le moins qu'on puisse dire est qu'il est important.

La question de financement du logement a toujours été la préoccupation majeure des pouvoirs publics. Le financement de ce secteur en Algérie a connu beaucoup de changement depuis l'indépendance à ce jour

4-1- Le rôle et le monopole de l'Etat¹¹:

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

Toutefois, malgré les sommes colossales engagées par l'Etat, le déficit reste néanmoins important. On pourrait bien constater la place qu'a prise ce secteur dans les différents plans nationaux et relever les indications suivantes :

✚ **En 1966**, l'année du premier recensement général de la population algérienne, le parc immobilier se caractérise par ce qui suit :

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

- Les trois quarts n'avaient ni eau, ni électricité, ni gaz.

Devant une telle situation du logement, qu'on peut qualifier de désastreuse, les autorités ont défini un rythme sélectif de satisfaction des besoins de la population. Donc, il était question tout d'abord, de répondre aux exigences les plus pressantes.

✚ **Durant le premier plan quadriennal (1970-1973)**, l'essentiel des investissements étaient orientés vers les secteurs de l'éducation et de l'industrie jugés primordiaux pour

¹¹ D'après un rapport du Ministère de Planification de 1985 sur la politique de l'Etat en matière de l'habitat.

le développement du pays. En plus de ça, les moyens matériels et humains disponibles ne permettaient pas de soutenir le secteur de l'habitat de la même manière que ceux de l'éducation et de l'industrie.

Cependant, c'est durant cette période que c'est développé des bureaux d'études et d'architecture nationaux, des entreprises nationales et locales de construction. Aussi, l'intervention de l'Etat en matière d'habitation rurale s'est précisée.

- ✚ **Dans le troisième plan quadriennal (1974-1977)** et après avoir préparé les conditions d'action en faveur de l'habitat dans le plan précédent celui-ci, il y eu un grand essor des investissements étatiques dans les villes et aussi dans les campagnes, mais ces investissements étaient beaucoup plus ceux qui sont directement productifs.

Donc, le secteur de l'habitat n'a pas pris une grande importance dans ces plans quadriennaux mais ce ne fut pas le cas dans les plans quinquennaux où les investissements en matière de logements, dont le besoin se faisait de plus en plus sentir surtout avec la croissance très rapide de la population algérienne, avaient pris une place assez grande.

- ✚ **Au cours du premier plan quinquennal (1980-1984)**, on a affecté pour les investissements à l'habitat une enveloppe de 60 milliards de DA en vue de réaliser un programme de 700.000 logements dont 458.000 ont été réalisés.
- ✚ **Dans le second plan quinquennal (1985-1989)**, il a été surtout question de parachever les travaux en cours de réalisation dans le but de faire baisser l'acuité de la demande connue dans ce secteur.
- ✚ **Depuis 1989**, il n'y eu que des solutions transitoires pour le financement du logement et ce malgré la succession de plusieurs gouvernements, d'ailleurs celui de 1990 avait décidé que le Trésor Public n'assurera plus le financement du logement, pour cause de difficultés budgétaires de l'Etat, mais il sera assuré provisoirement par la CNEP.
- ✚ **En 1991**, l'Etat s'était complètement désengagé du financement du logement.

Cependant, l'Etat se devait d'aider les catégories sociales les plus défavorisées à se prendre en charge et c'est ainsi que fut crée la Caisse Nationale du Logement (CNL).

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

4-2- Les réformes engagées dans le financement du logement :

4-2-1 Période d'avant 1986 :

Le secteur de l'habitat avant 1986 était sous l'autorité directe de l'Etat. C'était la période du socialisme où l'on ne parlait que du logement social qui occupait une part relativement importante comme cité précédemment dans les Plans Nationaux et précisément dans les deux plans quinquennaux de (1980-1984) et celui de (1985-1989).

En 1971, la CNEP s'était vu attribuer une nouvelle tâche en plus de la collecte des dépôts des ménages, cette tâche consistait en le financement du logement social. Depuis, l'épargne des ménages avait connu un développement considérable dans le but de l'acquisition d'un logement social (les conditions pour ce faire en 1975 étaient de deux ans d'ancienneté et 500DA d'intérêts). Durant la période allant de 1973 à 1979, le financement de l'habitat était assuré à 75% par le Trésor Public et à 25% par la CNEP.

En 1980, l'Etat avait ajouté deux nouvelle tâches à la CNEP sui sont :

- Les crédits aux particuliers pour la construction de logement et le financement de l'habitat promotionnel sur fonds d'épargne au profit exclusif des épargnants¹²

4-3-2 Période d'après 1986 :

En 1962, le nombre de logements disponibles pour chaque tranche de 1.000 habitants était de 182 logements et elle est passée à seulement 128 logements en 1977, parce que durant toute cette période il n'y a pas eu de programmes notables de construction de logements, se contentant d'utiliser les logements dit « biens vacants » laissés vides après le départ des colons. Tous les efforts fournis depuis 1977, lorsque des programmes de construction étaient lancés, n'ont permis d'atteindre que 129 logements pour 1.000 habitants en 1993, ce qui laisse un déficit de 1.200.000 logements pour atteindre la norme de six personnes par logements.

Pour juguler cette crise de logement, les pouvoirs publics ont entrepris un certain nombre d'action visant à éliminer les entraves, notamment celles d'ordre juridique et réglementaire, qui constituaient un frein à l'effort national, mais aussi à favoriser l'initiative privée qui peut être un complément non négligeable à l'offre publique de logements.

Ces actions ont été introduites par de nouvelles lois: La loi sur la promotion immobilière (86/07)¹³ et la loi 93/03 relative à l'activité immobilière¹⁴

4-3- Le nouveau dispositif de financement du logement :

Jusqu'en 1997, la CNEP était la seule institution pouvant financer le logement à coté bien sûr du Trésor Public. L'Etat se devait, dans le cadre des réformes bancaires, d'impliquer l'ensemble des intervenants de ce secteur dans le financement de l'immobilier.

En plus, dans le cadre de la création d'un marché hypothécaire, de nouvelles institutions ont été créées pour venir en aide aux banques en mettant à leur disposition des ressources longues et aussi lui assurant la couverture des risques d'insolvabilité.

Ces institutions sont au nombre de cinq (05), à savoir; La Caisse Nationale du Logement, le Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière, la Société de Garantie du Crédit Immobilier, la Société d'Automatisation des Transactions Interbancaires et de Monétique et enfin la Société de Refinancement Hypothécaire.

4-4- Les institutions chargées de la solvabilité de la demande :

Ces institutions ont pour missions principales de rendre solvable la clientèle et donc minimiser les risques par la sécurisation des fonds.

4-4-1 La Caisse Nationale du Logement « CNL » :

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

¹²Décret n°80-213 du 13-09-1980.

¹³ La loi 86/07 sur la promotion immobilière fut promulguée le 04 mars 1986. Elle visait à agrandir le champ d'intervention en matière de logement aux différentes institutions et donc réduire le poids qui pesait sur l'Etat. Elle encourageait les promoteurs publics et privés à développer la construction de logements promotionnels et faisait participer le citoyen à l'effort de financement de son logement.

¹⁴ Cette loi est venue pour annuler la loi 86/07, qui a connu un grand échec, alléger la charge de l'Etat et permettre l'émergence d'un marché de l'immobilier neuf. Dans son article 03, la loi 93/03 du 1er mars 1993 a érigé l'activité immobilière en activité économique régie par le code du commerce et est ouverte à toute personne physique ou morale ayant le statut de commerçant.

- de gérer les aides et contributions de l'Etat dans le secteur de l'habitat, surtout en matière de promotion du logement à caractère social, de loyers, de résorption de l'habitat précaire, de restructuration urbaine, de réhabilitation et de maintenance du cadre bâti ;
- de promouvoir toute forme de financement de l'habitat et notamment du logement à caractère social par la recherche et la mobilisation de ressources autres que budgétaires ;
- d'assurer la gestion de multiples financements publics mobilisés annuellement au profit de programmes d'aides de logements. Ces aides peuvent être pour des programmes :
 - **de logements sociaux participatifs ;**
 - **de logements en accession aidée à la propriété (AAP) ;**
 - **de logements promotionnels aidés ;**
 - **de logements destinés à la location vente ;**
 - **aidés à l'habitat rural et à la résorption de l'habitat précaire.**

A- L'Aide à l'Accession à la Propriété (AAP) :

L'aide de l'Etat se manifeste de différentes manières, et plusieurs formes d'aide directe et indirecte sont consenties aussi bien aux promoteurs immobiliers qu'aux demandeurs de logements.

De même, les entreprises de réalisations publiques et privées quelque soient leurs capacités de production, sont appelées à participer dans les programmes de réalisations des logements sociaux. Cette initiative vise aussi à absorber le taux de chômage élevé en offrant de nouvelles opportunités d'emplois directs et indirects, ainsi qu'à acquérir un savoir-faire et une expérience née des partenariats avec des entreprises étrangères spécialisées dans le domaine. Les ensembles d'habitations réalisées au cours d'une période relativement réduite, ont donné un nouvel aspect au paysage urbain. Leur typologie, leur aspect architectural ont transformés le cadre bâti traditionnel et se présentent sous différents aspects :

- Des immeubles collectifs comprenant plusieurs logements sur plusieurs niveaux, sont réalisés dans des zones d'habitations prévues dans le cadre du plan d'urbanisme, avec le souci de les intégrer à des équipements complémentaires, tel que « Z.H.U.N Nouvelles Zones d'Habitation Urbaines ».
- Des logements individuels à un seul niveau dénommés « Evolutifs », où le bénéficiaire reçoit une surface de base constituée par une construction en dur et un terrain complémentaire.
- Des constructions individuelles, réalisées en milieu rural et destinées à fixer les populations démunies des campagnes et limiter l'exode des paysans vers les villes.
- Des constructions individuelles, à un seul niveau, sous forme de chalets qui furent importées après le séisme d'El Asnam le 10 Octobre 1980 et de Boumerdes le 23 mai 2003. Au nombre de 19 000 unités, elles ont été réparties dans plusieurs Wilayas. Mal adaptées au mode de vie local, mal entretenues, leur durée de vie fut réduite. Ils connaissent aujourd'hui un état de dégradation avancée et certaines de ces habitations ont entièrement disparus. Ces maisons sont regroupées dans des cités, dans la périphérie de la ville et chaque logement bénéficie d'un espace extérieur.

Un programme d'aide à l'accession à la propriété était mis en œuvre en 1992, à destination des couches sociales à faibles et moyen revenus. Ces aides étaient octroyées par le trésor public à travers la CNL « *à cet effet, la CNL est venue donc pour alléger d'un côté les*

dépenses de l'état dans ce domaines et de l'autre, aider les citoyens à bas et moyens revenus à acquérir les logements décents »⁸.

Un compte spécial logement est ouvert au sein du trésor public comme une procédure supplémentaire pour dynamiser le financement du logement aidé. Ceci est précisé par la loi des finances 1994 qui dit: « *il est ouvert dans les écritures du trésor un compte d'affectation spécial N° 302-50, intitulé Fond National du Logement (FONAL), destiné à prendre en charge les dépenses liées à la politique de soutien de l'Etat en matière de logement* »¹⁵.

Un autre compte appelé « Fond de soutien des catégories sociales défavorisées », où le trésor public était autorisé à octroyer dans la limite d'un plafond de 12 milliards de dinars des prêts pour le financement des programmes de construction d'habitat social.

Mais l'évaluation de la crise du logement ne doit pas, se limiter à un constat des carences physiques des éléments qui déterminent cette situation. La crise du logement trouve son origine dans des causes structurelles, qu'il faut identifier pour asseoir une nouvelle politique du logement.

L'Etat dans sa nouvelle orientation politique, cherche à se désengager de certaines missions et veut faire fonctionner le marché de la construction en se limitant au rôle de régulation et de contrôle. A cet effet, le gouvernement « le Ministère de l'habitat et de l'urbanisme » a orienté ses efforts vers la réalisation de vastes programmes de logements avec des nouveaux mécanismes de production sous forme de promotion immobilière proprement dites et promotion immobilière participatives tout en assurant une transition opportune « *du Système d'aide généralisée à un système d'aide personnalisée voir annexe* »¹⁶.

Enfin, le logement est inscrit pour la première fois au premier rang des priorités de l'état, et les nouveaux objectifs correspondent à la mise en place d'une stratégie réelle de développement et de production du logement. C'est une stratégie que l'Etat décide d'inscrire dans la durée afin d'arriver à une pérennité de la politique du logement.

Les autres institutions chargées de la solvabilité de la demande sont le Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière « FGCMPI »¹⁷, la Société de Garantie du Crédit Immobilier « SGCI »¹⁸, la Société d'Automatisation des Transactions Interbancaires et

¹⁵ La loi des finances 1994, N° 302-50

¹⁶ Extrait d'un entretien réalisé avec M. BESSA Djamel, « La CNEP s'ouvre à l'activité bancaire dans sa globalité », Revue 'CNEP News', n°2 Octobre 1999.

¹⁷ La création du FGCMPI était prévue, tout d'abord, dans la loi sur l'activité immobilière (93-03) du 1er mars 1993 mais elle a été créée par décret n° 97-406 du 03 novembre 1997. C'est un organisme spécialisé, placé sous tutelle du Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme.

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

¹⁸ La SGCI est une entreprise publique économique (EPE), société par actions (SPA) de droit privé, créée le 05 octobre 1997 dans le cadre global de restructuration du secteur financier, avec un capital de 1.000.000.000 DA. Ses actionnaires sont les banques (BNA, BEA, CPA, BADR et CNEP) et les compagnies d'assurance publiques (SAA, CAAR, CCR et CAAT).

de la Monétique « SATIM »¹⁹ et l'institution chargée du refinancement hypothécaire « SRH »²⁰

4-5- L'évolution de l'offre publique et les réalisations de l'Etat :

Les fondements énoncés en substance dans le programme du président de la république sont:

- La poursuite du programme de réalisation de logements, avec objectif la livraison d'un million de logements durant le deuxième mandat présidentiel 2005/2009.
- La diversification de l'offre, en encourageant la promotion immobilière et en développant le crédit pour l'accès au logement tout en maintenant l'aide de l'état.

Le graphe 4 qui détaille les livraisons de logements d'initiative publique et privée durant la période 1990-2007 montre que la réorganisation du secteur de la promotion immobilière publique à finalité sociale a mis quelques années à produire des résultats en termes physiques (livraisons de logements). De 1990 à 1995, la part des formules de logements subventionnés et aidés (logements sociaux locatifs et logements évolutifs, comptabilisés dans la rubrique "autre social") est restée bien en dessous de la part prise par l'auto construction privée. Ce n'est qu'à partir de 1995 que la courbe des livraisons de logements sociaux remonte et dépasse celle de l'auto construction, tandis que la livraison des premiers ensembles de logements construits selon la formule LSP contribue à doper la courbe des livraisons des programmes pilotés par le Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme (MHU). La mise en place de la formule LSP a permis effectivement d'éponger une partie de la demande sociale qui était destinée auparavant au Logement Social Locatif.

On remarque enfin le caractère marginal des livraisons de logements classés dans la rubrique "autre social" qui comprennent les diverses opérations de logements dits "évolutifs". On constate même une extinction de cette formule à partir de 2004, qui est relayée par la courbe de livraisons de logements réalisés selon la formule dite de "Location – Vente AADL", mais qui sont réservés à une toute autre clientèle.

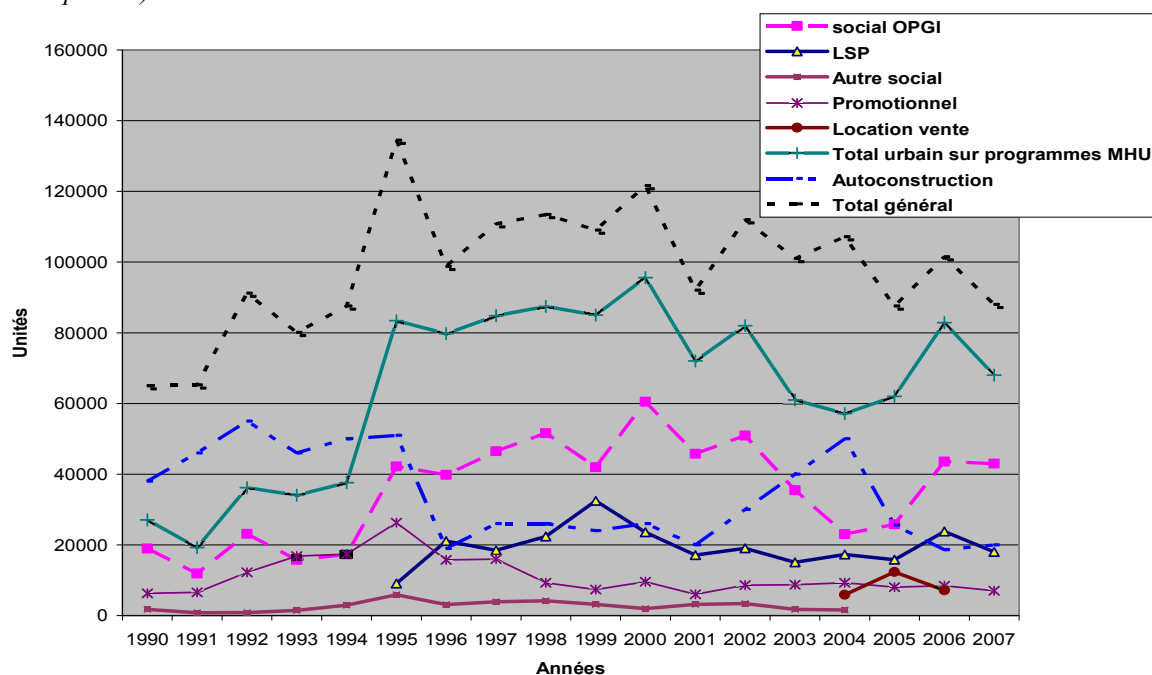
Il faut noter que cette évolution à la hausse de la courbe des logements ruraux s'explique par le fait que les conditions de mise à disposition de cette aide pour les ménages ruraux n'est pas du tout la même que dans les programmes urbains. Elle n'est pas du tout conditionnée par l'obligation de s'organiser collectivement²¹ comme c'est le cas pour la formule LSP, dans laquelle il est fait obligation aux ménages de confier la conception et la réalisation de leurs logements urbains (qui sont des appartements en collectif) à des promoteurs privés ou publics.

¹⁹ La SATIM est une filiale des principales banques commerciales algériennes qui fut créée en 1995. Elle a le statut d'une SPA avec un capital de 267.000.000 DA. Ses actionnaires sont : la BNA, la BADR, la BEA, la CNEP, la BDL, la CNMA et AL BARAKA

²⁰ La SRH est un établissement financier agréé par la Banque d'Algérie, c'est une société par action (SPA), avec un capital de 3.290.000.000 DA. Elle a été créée le 29 Novembre 1997 dans le cadre du nouveau schéma de financement du logement. Ses actionnaires sont : Le Trésor Public, les banques (CPA, CNEP, BNA, BEA, BADR) et les compagnies d'assurances (CAAT, CAAR, SAA).

²¹ Dans quelques wilayas du pays, on observe que certains ménages de bénéficiaires ruraux de cette AAP ont demandé l'option d'habitat rural "groupé", leur permettant de bénéficier de meilleures chances d'accès aux financements des commodités et autres VRD par les collectivités locales.

Graphique n°4 : Réalisation de logements urbains entre 1990 et 2007, Tous types de programmes (privés/publics)



Source : Ministère de l’Habitat et de l’Urbanisme

S’il est donc une première conclusion à tirer sur l’évolution de la politique du logement à travers l’analyse des choix de financement que suggèrent ces données chiffrées, c’est bien le constat de l’orientation résolument collective et “lourde” de la politique de logement social urbain. Malgré les efforts d’injection de ressources considérables à partir de 2004, et la diversification des formules de logements, le volume des livraisons de logements subventionnés et aidés reste en deçà des 100 000 logements urbains par an prévus par le ministère de l’Habitat²².

De même qu’est réaffirmée le principe de poursuivre les programmes de réalisation de logements sociaux locatifs, en directions des couches sociales les plus défavorisées et qui ont indiscutablement orienté la consistance par segment d’offres du programme de logements initialement arrêté à 1 034 566 logements se présente comme suit :

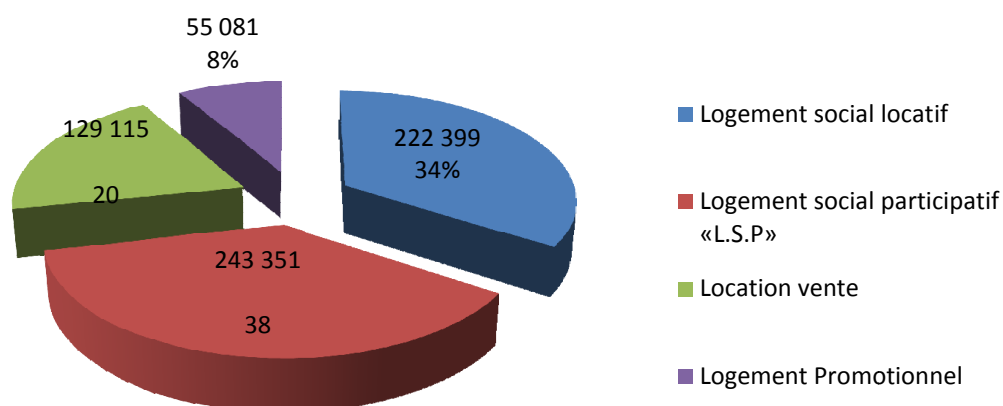
Tableau 3 Programme initial du logement

logement social locatif	222 399 logements
logement social-participatif	243 351 logements
logement location – vente	129 115 logements
logement promotionnel	55 081 logements

Source M.H.U- traitement auteur

²² SAFAR ZITOUN M , Contribution au Projet d’ouvrage MOST – Unesco « Les politiques d’habitat et d’aménagement urbain en Algérie ou l’urbanisation de la rente pétrolière ? ».

Configuration du programme initiale du Logement



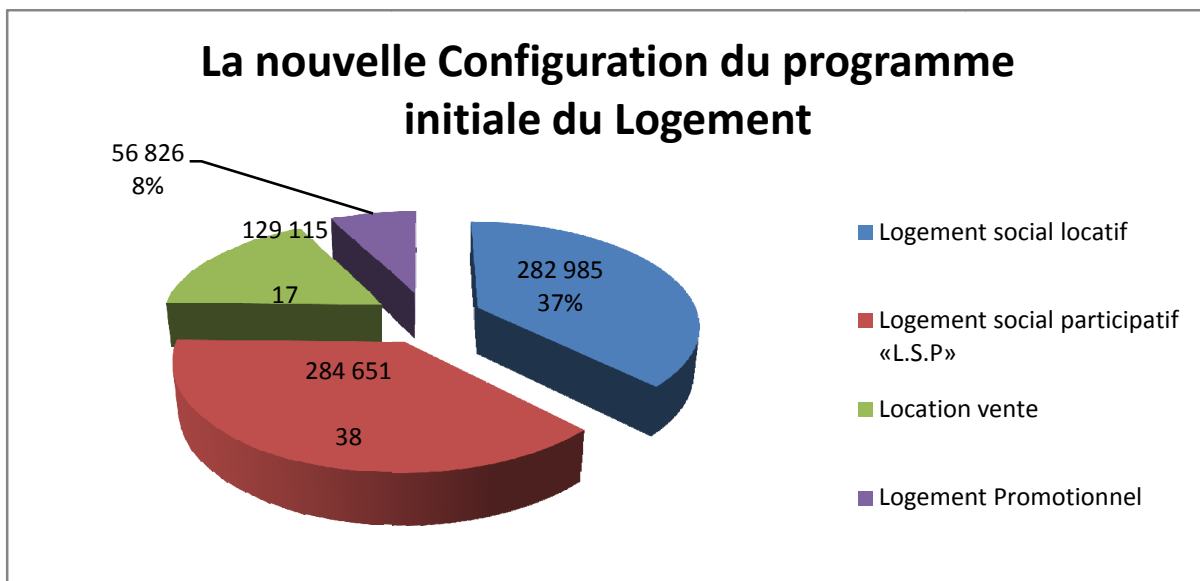
Graphie N°5 : Configuration du programme initial du logement

Révisé avec une augmentation de 1 228 597 logements correspondant à un accroissement de 18.75% du programme initial, consécutivement à la décision du président de la république de doter les wilayas de Sud et des Hauts plateaux de programmes complémentaires. La nouvelle configuration du programme de logement par segment d'offre devient comme suit:

Tableau 4 : Nouveau programme du logement

logement social locatif	282 985 logements.
logement social participatif "L S P "	284 651 logements.
location –vente	129 115 logements.
logement promotionnel	56 826 logements.

Source M.H.U- traitement auteur



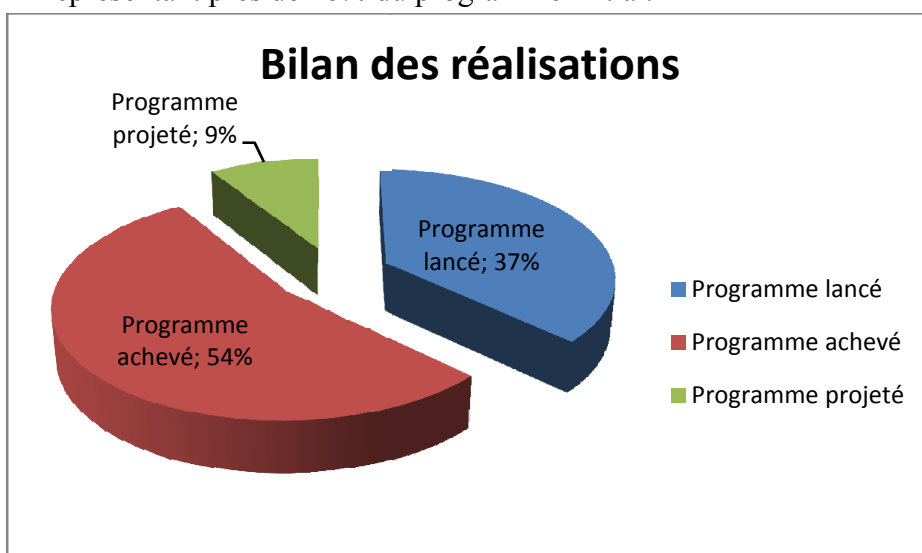
Graphe N°6 : La nouvelle configuration du programme initiale du logement

Une telle répartition, par segment d'offre ou le logement social locatifs financé totalement par l'Etat représente 23%, et où 77% représente des logements aidés par l'état à un niveau plafond de 500.000DA/ménage, révèle la portée sociale du programme décidé par le président de la république.

4-5-2- Bilan des réalisations en matière du logement :

Le bilan des réalisations enregistrées durant la période du 1^{er} janvier 2005 au 30 juin 2007, fait état :

- ❖ D'un volume deancements de projets totalisant un portefeuille de **701 747** au 30 juin 2006 et correspondant à peu près de 68% du programme projeté qui est de 1 034 566 logements.
- ❖ D'un volume d'achèvements de projets totalisant un portefeuille de **161 596** logements et représentant près de 16% du programme initial.



Graphe N°7 : Le bilan des réalisations enregistrées durant la période du 1er janvier 2006 au 30 juin 2007.

Ainsi, compte tenu des achèvements enregistrés, la situation du programme au 30 juin 2007 se présente comme suit :

- Logements en cours de réalisation 540 151.
- Logements restant à lancer 332 819.

A ce volume restant à lancer, s'ajoute les programmes complémentaires Sud, Hauts Plateaux, et Résorption progressive de l'habitat précaire 94.031 logements, pour lesquels le processus de préparation des lancements est déjà engagé.

4-5-2- Evaluation des retombées positives du programme de logements

Le bilan exposé dans notre étude a concerné essentiellement le volet logement ainsi que les actions d'accompagnement engagées par le secteur, en faveur de l'amélioration, de la qualité architecturale et technique du cadre bâti produit et les impacts attendus de la réalisation du principal objectif de livrer un (01) million de logements durant la période 2005/2009.

Avec une livraison de 1.034.566 logements à la fin 2009, le parc national de logements qui passe de 5.939.606 en 2004 à 6.974.172 logements en 2009, aura enregistré un accroissement global de 17,4% pendant la période.

En intégrant les programmes complémentaires, le parc passera à 7.168.203 logements, enregistrant ainsi un accroissement de près de 21%, ce qui représentera une performance, jamais égalée.

A titre d'illustration, le parc national de logement a enregistré une augmentation de 2.143.236 logements, entre 1998 (Recensement Général de la Population et de l'Habitat - RGPH) et 2009, ce qui représente un accroissement de près de 43%.

Pour la période équivalente allant de 1987 à 1998, l'augmentation a été de 1.422.821 logements, selon les données des Recensements Généraux de la Population et de l'Habitat (RGPH) de 1987 et de 1998.

Ainsi, l'accroissement qui est projeté durant la période 1999/2009, sera en augmentation de 50% par rapport à celui enregistré durant la période 88/98.

En outre, l'autre retombée remarquablement positive, malgré la croissance démographique, est la baisse graduelle du taux d'occupation de logement (TOL).

- En 1987 le taux d'occupation de logement (TOL) égalait 6,40,
- En 1998, il passe à 5,79,

Il est prévu qu'il passe sous la barre de 5 en 2009, pour atteindre le niveau moyen de 4,87, en prenant en considération l'achèvement du programme projeté (y compris les programmes complémentaires).

4-6- La réorientation libérale des politiques d'habitat après 1990: le faux désengagement de l'Etat

Au cours de la décennie 1990, l'Etat a développé des filières nouvelles d'accès à la propriété. C'est le cas du « logement promotionnel », établi par décret dès 1986, soutenant la construction d'immeubles collectifs par des particuliers ; puis, plus tard, de catégorie d'accès au logement privatif, comme le logement dit « participatif » permettant le soutien financier de l'Etat aux ménages voulant accéder à la propriété, puis de la formule de « **location-**

vente AADL»²³, permettant, depuis 2001, aux ménages d'accéder à la propriété de leur logement au terme d'une période de location.

Mais ces différentes dispositions ne concernent que les populations **solvables, à revenus intermédiaires**. Pour les populations démunies, la filière de logement principale reste celle du logement social. La définition qui en est donnée juridiquement circonscrit d'ailleurs la destination du logement social « aux couches de population 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 »; il est « financé totalement par les fonds du Trésor Public ou sur le budget de l'Etat »²⁴.

D'abord, nous avons cherché à caractériser plus particulièrement le secteur des politiques de logement comme ayant en Algérie une configuration spécifique, prenant place dans le cadre plus large des relations établies entre l'Etat algérien et sa société depuis l'indépendance.

La restauration partielle, dans les années 1980, des mécanismes du marché et des logiques privées dans le cadre urbain et foncier, met à jour le verrouillage des positions acquises par les classes aisées ou proches du pouvoir durant les décennies passées. Par la suite, à partir surtout des années 1990, **s'effectue le retrait partiel de l'Etat de sa posture redistributive**; la pénurie de biens immobiliers et les effets de ce verrouillage en termes de disparités et d'inégalité accentuent la perception, par les plus démunis, de leur exclusion des filières de distribution. L'action de l'Etat, plutôt que de valoriser l'accès au logement pour tous, comme ce fut le cas dans la période socialisante, se fait plus dans le sens d'une prise en charge volontariste des plus démunis au moindre coût²⁵.

En Algérie, dans le contexte urbain, le contrôle exercé par les autorités publiques sur les « biens » immobiliers se double d'une emprise sur les « individus » bénéficiaires de mécanismes de redistribution de ces biens, accaparés par les élites. Une lecture en termes d'appropriation des biens et des positions de pouvoir serait dans ce contexte plus opérante. Béatrice Hibou évoque, pour caractériser les sociétés africaines et maghrébines, la notion de « straddling », c'est-à-dire de « pratiques de chevauchement entre positions et pratiques de pouvoir et d'accumulation économique [qui] interdisent, en outre, de faire une distinction claire et tranchée entre public et privé, entre Etat et marché, entre réseaux de pouvoir et réseaux d'accumulation »²⁶.

²³ L'Agence nationale de l'amélioration et du développement du logement (AADL) est un établissement public à caractère industriel et commercial, placé sous la tutelle du ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme. L'AADL a été chargée en 2001 de l'exécution d'un programme d'habitat d'envergure nationale sous forme de location - vente destiné aux citoyens disposant de revenus moyens. Le financement de ce type de logement est assuré à raison de 25% par l'apport personnel de l'acquéreur et de 75% par concours du Trésor public remboursable en 25 ans sous forme de loyers.

²⁴ Le texte légal principal encadrant la catégorie de logement social est le décret exécutif n° 98-42 du 1 février 1998 relatif aux conditions et modalités d'attribution de logements publics locatifs à caractère social.

²⁵ C'est ce qu'on retrouve chez M. Safar-Zitoun qui parle d'évolution doctrinaire par le passage « de l'habitat 'socialiste' au logement 'social' » dès les années 1980 : « le thème du contenu social de la politique d'habitat urbain connaît une évolution très nette [entre les Chartes nationales de 1976 et 1986] : on relève un fort infléchissement des principes généreux et égalitaristes de départ dans une direction plus 'réaliste' et restrictive (...) Ce ne sont plus que les 'travailleurs' et autres 'catégories défavorisées' qui sont censés bénéficier d'un traitement de faveur de la part de l'Etat. L'éventail originel des catégories de bénéficiaires se rétrécit considérablement (...) De la conception socialiste de la politique du logement basée sur l'hypothèse de la généralisation du salariat, donc du nivellement des revenus et des disparités sociales, on passe à une conception 'sociale' qui reconnaît implicitement leur non-réduction » (Safar-Zitoun, 1996, p. 155-158).

²⁶ (Hibou, 1999, p. 30)

Conclusion

En conclusion, par le développement concomitant du marché locatif soutenu par une offre aidée notamment privée et de la simulation pour l'accession à la propriété, à travers l'aide directe à la demande et la bonification de taux d'intérêt. L'éventail offert à la population s'entrouvre d'autant élargi. Avec l'émergence de nouveaux ménages de taille réduite en raison de la structure de la population (75% de moins de 30 ans), la tendance de la demande devrait s'orienter vers la formule du logement locatif de petite taille comme palier favorisant l'épargne en vue de l'accession à la propriété, générant par la même la fluidité du marché immobilier. Ces démarches, laissées aux choix des citoyens, en fonctions de leur revenu, de leur capacité à mobiliser une épargne de l'urgence à se loger, permettant de cibler tous les segments de la demande notamment, une grande partie des moyens revenus des jeunes ménages où le couple est en activité qui n'arrivent pas, dans le contexte actuel, à trouver une solution à leur problème de logement.

En conclusion, par le développement concomitant du marché locatif soutenu par une offre aidée notamment privée et de la simulation pour l'accession à la propriété, à travers l'aide directe à la demande et la bonification de taux d'intérêt. L'éventail offert à la population s'entrouvre d'autant élargi. Avec l'émergence de nouveaux ménages de taille réduite en raison de la structure de la population (75% de moins de 30 ans), la tendance de la demande devrait s'orienter vers la formule du logement locatif de petite taille comme palier favorisant l'épargne en vue de l'accession à la propriété, générant par la même la fluidité du marché immobilier. Ces démarches, laissées aux choix des citoyens, en fonctions de leur revenu, de leur capacité à mobiliser une épargne de l'urgence à se loger, permettant de cibler tous les segments de la demande notamment, une grande partie des moyens revenus des jeunes ménages où le couple est en activité qui n'arrivent pas, dans le contexte actuel, à trouver une solution à leur problème de logement.

La crise multidimensionnelle que traverse l'Algérie a accentué la détérioration de l'habitat entraînant par là même une aggravation des conditions de vie. Un déficit de 1,2 million de logements auquel il faut ajouter chaque année une demande additionnelle de 120.000 logements, un Taux d'Occupation par Logement (TOL) de 7,14 et près de 800.000 logements en état de dégradation avancée, toutes ces données dénote la détérioration du secteur de l'immobilier qui se débâte encore dans une situation alarmante contrairement aux pays développés où il est considéré comme un secteur de prédilection.

La politique adoptée jusqu'en 1993, où l'Etat était pratiquement le seul promoteur immobilier, se caractérisait par un archaïsme, une instabilité et surtout une incapacité à recycler les fonds investis dans le secteur ce qui l'a malheureusement mené vers la crise actuelle qui perdure encore.

Suite aux difficultés budgétaires rencontrées par l'Etat et le poids important que représente le financement de ce secteur dans le budget d'équipement, l'Etat s'est désengagé progressivement du financement de l'habitat, laissant ainsi le monopole à la CNEP qui depuis assure le rôle de banque de l'habitat.

En 1997, les réformes institutionnelles engagées dans le système de financement du logement, par la transformation de la CNEP en banque universelle et l'implication des autres banques dans les opérations de crédits hypothécaires, ont permis de dynamiser le financement de ce secteur en le rendant plus concurrentiel.

Les constats établis et les expertises réalisées par les professionnels ont tous mis en exergue le niveau de dérèglement et la faiblesse du dispositif d'encadrement du secteur de l'habitat en Algérie.

Les estimations en matière de logement ont été arrêtées sur la base d'un TOL (Taux d'Occupation de Logement) de 7,14 et d'un déficit de 1,2 million de logement et d'après une étude réalisée en Mai 2005 par la Banque Mondiale intitulée " La performance macroéconomique et sectorielle des politiques du logement dans les pays de la région Mena1 " dont un constat est accompli par les experts de cette institution et qui se résume en ce qui suit :

- ✚ Les pays de la région Mena, essentiellement l'Algérie, vivent un problème d'accessibilité au logement et non de disponibilité du parc qui est le problème central, c'est à dire, que le problème clé de cette accessibilité du logement réside dans la mauvaise définition des rôles des secteurs public et privé dans le marché immobilier et foncier.
- ✚ La croissance importante de la demande de logement, due à la démographie, se reflète largement dans les augmentations des prix des logements plutôt que dans l'augmentation de la production de logements.
- ✚ Aussi, selon l'étude en question, l'Algérie fait partie des pays où « les terrains publics représentent une part considérable des terrains urbains » et où « les coûts de l'aménagement foncier sont élevés ».
- ✚ Ajoutant à cela, la croissance du secteur informel du logement qui constitue une autre conséquence du problème de l'accessibilité, cela comprend des terrains occupés illégalement (squattés) ainsi que les maisons construites en dehors des réglementations de la construction.

Toutes ces données et autres dénotent la détérioration du secteur de l'immobilier qui se débatte encore dans une situation alarmante contrairement aux pays développés où il est considéré comme un secteur de prédilection.

En effet, malgré le **désengagement progressif de l'Etat** du financement du secteur de l'immobilier et l'implication des banques commerciales dans ce secteur en s'intéressant de plus près au financement du logement, ainsi que les réformes institutionnelles engagées dans le système de financement du logement en créant les différents organismes (SRH, SGCI, FGCI, SATIM et la CNL) qui ont certes donné plus de sécurité aux banques en matière d'octroi de crédits immobiliers mais reste insuffisant en vue de promouvoir un vrai marché hypothécaire en Algérie.

Afin de remédier à cette situation, il est nécessaire de régler les principales contraintes entravant son développement. Nous avons jugé essentiel donc :

- ✚ D'harmoniser les tâches de tous les intervenants dans ce secteur à commencer par l'Etat, les banques, les nouvelles institutions mises en place en 1997, la CNL, les promoteurs, les ménages, les conservations foncières, les domaines, les services des impôts,...;
- ✚ D'ériger la mise en œuvre des programmes d'habitat au rang des priorités nationales sans que ce ne soit qu'un simple énoncé d'une volonté mais doit se traduire dans les faits, et pour compléter le dispositif mis en place, mettre en œuvre une politique foncière nationale.

Ainsi, la réunion de toutes ces actions va certainement contribuer à améliorer ce secteur d'activité qui est connu pour sa rentabilité pérenne et ses effets multiplicateurs sur l'ensemble des autres branches de l'économie. L'habitat devrait être donc de loin le secteur de prédilection des politiques car « quand le bâtiment va ! Tout va ! ».

RECOMMANDATIONS

Une politique de l'habitat est indispensable pour satisfaire la forte demande d'une population qui s'accroît à un rythme plus rapide que celui des nouvelles constructions, cependant il faudrait tout d'abord préparer le terrain pour espérer des résultats positifs de cette politique. Pour ce faire il faudra axer les points suivants:

- ✚ Une fiscalisation adéquate et incitative pour encourager les investissements.
- ✚ Le développement d'actions de partenariat, d'intégration et de sous-traitance.
- ✚ La libéralisation du marché foncier générateur d'activités de promotion foncière multiforme.
- ✚ La redéfinition des domaines d'intervention de l'Etat dans le financement du logement.

BIBLIOGRAPHIE :

Ouvrages :

ABBADIE Mona (2001) « *La politique nationale de l'habitat : la requalification participative dans les grands ensembles, cas de la cité Soummam-Bab Ezzouar* ». Mémoire de magister en aménagement urbain. Université des sciences de la technologie Houari Boumediene (Alger), département de géographie et AT.

ABDI N. : “*Classes moyennes et économie dominante en Algérie et en Libye*”, revue Tiers-Monde, T. XXVI, N° 101, Janvier/Mars 1985, pp. 93-102.

BELTAS, A. Le développement du marché des capitaux et la structure des taux d'intérêt, Ed El Borhane, Alger, 2002. 1.

BELTAS, A. La titrisation. Alger : Ed Légende, 2007. 334p.

BURK WOOD, M. Marketing Planning : Stratégie, mise en œuvre et contrôle. Paris : Ed Pearson Education, 2005. 328p.

FROMMES B. Le logement dans son environnement-1980-Luxembourg-S.N.B.H.M-P.137

GRANELLE J-J. Economie Immobilière (analyse et applications), Ed Economica, Paris, 1998.

GRANIER T, et JAFFREUX C. La titrisation, aspects juridique et financier, Ed

Economica, Paris, 1997.

HAMDI. K, « Analyse de projets et leur financement », Imprimerie Essalem, Alger 2000.

HAMIDOU, R, Le logement - un défi - Alger – co-édition – 409 pages –1989

MAHIOU, S. - Le nouveau dispositif du financement du logement en Algérie, CNEP Banque, 2008.

MASSÉ. P, « Théorie et Pratique de La Promotion Immobilière », Ed Economica, 1994.

LEROUX : Ecologie Humaine – Sciences de l’habitat - éd .Eyrolles- 1963 - p.25 -
THION. B et HOESLI. M, « Immobilier et gestion de patrimoine », Ed Economica, 1994.

PRENANT André, 2002, « L’aggravation des contrastes sociaux à travers une extension spatiale et un “freinage” démographique différenciés ans la nébuleuse urbaine d’Alger », in « *Alger, lumières sur la ville* », Ed. Dalimen, Alger, pp 213-235.

SAFAR ZITOUN Madani, 1997 : « *Stratégies patrimoniales et urbanisation : Alger 1962-1992* ». Ed. L’Harmattan, Paris, 292 p.

SAFAR ZITOUN Madani, 2005 « Les stratégies résidentielles des Algérois dans un contexte de transition vers l’économie de marché : la relance de la mobilité et de la promotion résidentielle par la réalisation marchande des biens de l’Etat », in : “*Gestion urbaine et stratégies résidentielles des habitants*”, Ed. l’Harmattan, Paris, sous la direction de F. Dansereau et F. Navez-Bouchanine

SGROÏ-DUFRESNE Maria, 1983 : « *La politique urbaine à Alger : continuité et ruptures* », Thèse de III^{ème} cycle, Université de Paris 1.

Reuves et publications

BELTAS A, « Le choix d’un système de financement du logement et ses implications pour le développement du marché hypothécaire », *Convergence*, Décembre 2000, n°6, pp 8 à 13.

BOUATOUATA K.E, « Le financement bancaire de l’immobilier », *Convergence*, Décembre 199, n°4, pp 10 à 12.

NUMERO SPECIAL, « Salon méditerranéen de l’immobilier 2003 », CNEP-News.

TOUALBIA M.S, « Crédit hypothécaire : Amélioration du cadre législatif et réglementaire », *BNA finance*, Octobre/Décembre 2002, n°2, pp 18 à 20.

✚ **Textes juridiques :**

Loi n° 02-11 du 24 décembre 2002 portant loi de finances pour 2003, J.O. n° 86 du 25 décembre 2003.

Décret législatif n°93/03 du 1er mars 1993 relatif à l'activité immobilière.

Loi n°90-10 du 14 avril 1990 relative à la monnaie et au crédit, J.O. n° 16 du 18 avril 1990.

Loi n°86/07 du 4 mars 1986 relative à la promotion immobilière.

Autres :

MUCH, Alger, 1979 : Rapport « *Pour une politique opérationnelle de l'habitat* ».

CNEP-BANQUE, « Manuel de procédure crédit hypothécaire aux particulier », décision réglementaire N° 227/2000 du 15 mars 2000.

Conseil National Economique et Social, « Rapport relatif au Projet de Stratégie Nationale de l'Habitat », Mars-Avril 1995.

Convention Caisse Nationale du Logement.

Fonds de Garanti et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière, « Guide à l'usage des acquéreurs d'un logement », Alger, 2000.

ELMETNANI R, Documents séminaire sur les conditions de refinancement du crédit hypothécaire, ESB, 14 mars 1999.

Office National des Statistiques, « Recensement général de la population et de l'habitat », ONS, 1998 et 2008.

Office National des Statistiques, Démographie algérienne 2011, n°600

Rapport du C.N.E.S. : 23° session

BANQUE MONDIALE - Rapport de « Country report to German Fondation for Developing Countries » .1976 –2004