REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR &
DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE .

UNIVERSITE MENTOURI

FACULTE DES SCIENCES DE LA TERRE DE GEOGRAPHIE ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE .
DEPARTEMENT D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME .

N° d'Ordre : ……
Série : ……....

MEMOIRE

POUR L'OBTENTION DU DIPLOME DE MAGISTER .
OPTION : URBANISME .

Présenté et soutenu par : M. Amrane Mokhtar

- LE LOGEMENT SOCIAL EN ALGERIE -

LES OBJECTIFS ET LES MOYENS DE PRODUCTION .

Sous la direction de M. **FOURA Mohammed**
Maître de Conférence à l'Université Mentouri - Constantine -

Jury d'Examen :

- Président Dr. **A . LEKEHAL** - - Professeur -
- Rapporteur Dr . **M . FOURA** - - Maître de Conférence -
- Examinateur Dr . **M . D . BOUHENNI** - Maître de Conférence -
- Examinateur Dr . **N . MEGHRAOUI** - Maître de Conférence -

- Remerciements -

La présente recherche a été menée sous la direction de

M . FOURA Mohammed .

Son intérêt permanent porté à notre travail , sa disponibilité , nous ont été d'une aide précieuse dans l'accomplissement de notre étude .

Qu'il trouve ici notre reconnaissance et notre profonde gratitude .

LE LOGEMENT SOCIAL EN ALGERIE .

LES OBJECTIFS ET LES MOYENS DE PRODUCTION .

- S O M M A I R E –

PLAN DE TRAVAIL .

- INTRODUCTION GENERALE ……...1

- PROBLEMATIQUE ……..6

- METHODOLOGIE …… .10

- 1° PARTIE -

LE LOGEMENT SOCIAL DANS LES PAYS DEVELOPPES ET DANS LES PAYS SOUS - DEVELOPPES .

- CHAPITRE 1° -

- LE LOGEMENT SOCIAL DANS LES PAYS – DEVELOPPES .

INTRODUCTION . ……..…… ……..…15

-1- LA FRANCE :…….. ….19

- PERIODES CARACTERISTIQUES :

-A - De l'année 1900 jusqu'à la 1° Guerre Mondiale……20
-B- De la 1° Guerre Mondiale à la 2° Guerre Mondiale…… 20
-C- De la Libération à la fin des années 1960…… 21
- D - De la fin des années 1960 aux années 1980……24

- **E** - Des années 1990 à l'année 2006……... 29

2 – LA BELGIQUE:…… … …… 33

3 - LES PAYS- BAS…… …… 33

4 - LE CANADA…… .. 34

5 - L'ALLEMAGNE …… 35

6 – LA GRANDE - BRETAGNE……... …… 35

- CONCLUSION - ……..36

LE PASSAGE DE L'ASPECT QUANTITATIF
A L'ASPECT QUALITATIF DU LOGEMENT SOCIAL

REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES …… …….. 40

- CHAPITRE 2° -

- LE LOGEMENT SOCIAL DANS LES PAYS SOUS - DEVELOPPES .

INTRODUCTION…… ...41

-1- LA SITUATION ACTUELLE :

-1-1- L'importance des bidonvilles ……...43

- Afrique…… 44
- Amérique Latine…… .. 45
- Asie…… . .46

-1-2- Le surpeuplement des logements …… 46

-1-3- La faiblesse de la production de logements…… 47

-1-4- les déficits en équipements socio- économiques…… 48

-1-5- les voiries et réseaux divers…… 49

-1-6- Le manque d'entretien du parc de logements existants …… 49

-1-7- Les spéculations foncières et immobilières…… 50

-2- LE LOGEMENT SOCIAL DANS LES PAYS DU MAGHREB .

LA TUNISIE ……..

Introduction …… 51

La promotion immobilière dans le modèle tunisien …… .54

REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES …… ….. …56

- 2° PARTIE -

LE LOGEMENT SOCIAL EN ALGERIE .

LES OBJECTIFS ET LES MOYENS DE PRODUCTION .

- CHAPITRE - 1° -

LE LOGEMENT SOCIAL EN ALGERIE .

LES OBJECTIFS ET LES MOYENS DE PRODUCTION AVANT L'INDEPENDANCE DU PAYS .

INTRODUCTION ……..58
-1- - APERCU HISTORIQUE SUR LE PROCESSUS D'URBANISATION DE L'ALGERIE …… 60
2 – LES REPERCUSSIONS DES FLUX MIGRATOIRES SUR L'ESPACE URBAIN ET SUR LE LOGEMENT SOCIAL AVANT L'ANNEE 1958 - …… 63

-3- LE PLAN DE CONSTANTINE…… … ..68

- CHAPITRE 2° -

LE LOGEMENT SOCIAL EN ALGERIE .
LES OBJECTIFS ET LES MOYENS DE PRODUCTION
DE L'ANNEE 1962 AUX ANNEES 1980 .

INTRODUCTION..... 78

1 - LA SITUATION DU LOGEMENT SOCIAL DE 1962 à 1966 .

LA REAPPROPRIATION DE L'ESPACE URBAIN- LES BIENS VACANTS ……..

3 -LES PLANS LOCAUX DE DEVELOPPEMENT

4- L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

5- LA PLANIFICATION SPATIALE

5-1- L'URBANISME . ……. 103

5-1-1- LA MAITRISE DU SOL…… .105

5-1-2 –LES OBJECTIFS STRATEGIQUES DE L'INSTITUTION DES RESERVES FONCIERES …… ..... ……..110

5-1-3- LES CARACTERES SPECIFIQUES DES RESERVES FONCIERES EN ALGERIE …… 111

5-1-3-- L'INSTITUTION DU PERIMETRE URBAIN…… 112

5-1-4- LA VIABILISATION PREALABLE DES TERRAINS D'ASSIETTE…… .114

5-1-5- LA PROGRESSION DANS L'APPROPRIATION DES TERRAINS …… 115

5-1-6-LES MODALITES DE FINANCEMENT DES ACQUISITIONS FONCIERES …… ..117

5-2- LES NOUVEAUX INSTRUMENTS D'URBANISME…… …121

5-2-1 - LE P.D.A.U. ET LE P.O.S…… 128

5 -2-2- LES CONTRAINTES A L' ELABORATION DES P.D.A.U ET DES P.O.S. …… 124

5-2-3- COMPARAISON DES P.D.AU ET DES P.O.S. … ..125

5-2-4 - METHODOLOGIE DES P.D.A.U ET DES P.O.S…… .126

5-2-5 - REGLEMENT DES P.D.A.U. ET DES P.O.S……... 129

-6- LA NORMALISATION DES PROGRAMMES DE LOGEMENTS SOCIAUX .

6-1- DISPOSITIONS GENERALES…… … .130

6-2 - STRUCTURATION DE L'ESPACE RESIDENTIEL …… 131

6-3- DEFINITION DES CONSTRUCTIONS ET DES ESPACES COMPLEMENTAIRES …… 133

6-3- CONCEPTION DES PROGRAMMES DE LOGEMENTS SOCIAUX …. 136

REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES …….

- CHAPITRE 3° -

LE LOGEMENT SOCIAL EN ALGERIE . LES OBJECTIFS ET LES MOYENS DE PRODUCTION .

LES NOUVEAUX MOYENS INSTITUTIONNELS LEGISLATIFS ET FINANCIERS .

INTRODUCTION ..... .146

-1 – LE LOGEMENT SOCIAL LOCATIF 152

1-1- LA CONTRIBUTION DU BENEFICIAIRE A L'ACHEVEMENT DE SON LOGEMENT 158

1-2– LA CESSION DU LOGEMENT SOCIAL LOCATIF AU PROFIT DES LOCATAIRES 159

2 - LE LOGEMENT PROMOTIONNEL ..... .161

2-1 - LA PROMOTION IMMOBILIERE PUBLIQUE..... …162

2-2 – LA PROMOTION IMMOBILIERE PRIVEE..... 165

3 - LE LOGEMENT SOCIAL PARTICIPATIF 169

4 - LA LOCATION VENTE 174

5 - LES COOPERATIVES D'AUTOCONSTRUCTION..... 175

6- LE FINANCEMENT DE L'IMMOBILIER - LE CREDIT IMMOBILIER 178

7- L'ACHAT DE LOGEMENT DE PARTICULIER A PARTICULIER..... 190

-8-LES ENTREPRISES DE REALISATION..... .191

-9-LES MATERIAUX DE CONSTRUCTION 193

CONCLUSION GENERALE 198

REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES 202

LISTE DES TABLEAUX 203

BIBLIOGRAPHIE..... 207

RESUME..... 203

SUMMARY..... .204

GLOSSAIRE :

A.A.D.L. Agence de Développement et d'Amélioration du Logement .
A.A.P . Aide à l'Accession à la Propriété .
A.P.C. Assemblée Populaire Communale .
A.F.H . Agence Foncière de l'Habitat - TUNISIE –
B.D.L . Banque de Développement Local .
B.N.A . Banque Nationale d'Algérie .
B.I.R.D . Banque Internationale pour le Développement Rural .
C.N.E .L . Banque Nationale d'Epargne et du Logement – Tunisie –
C .N.L . Caisse Nationale du Logement .
C.N.E.P . Caisse Nationale d'Epargne de Prévoyance .
C.N.U .E .H Centre des Nations Unies pour les Etablissements de l'Habitat .
C.T.C . Centre Technique de la Construction .
C.P.A . Crédit Populaire d'Algérie .
D.G.I . Direction de la Gestion Immobilière .
D.L.E.P. Direction du Logement et des Equipements Publics .
E.A.C . Exploitations Agricoles Collectives .
E.A.I . Exploitations Agricoles Individuelles .
E.P.L.F . Entreprise Publique pour le Logement Familial .
F.G.C.I.M . Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière .
F.M.I . Fonds Monétaire International .
L.R.H.P . Logement pour la Résorption de l'Habitat Précaire .
L.S.P . Logement Social Participatif .
M.H.U. Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme .
O.N.L.F. Office National du Logement Familial .
O.H.P. Option Hauts Plateaux .
O.P.G.I . Office Promotion et de Gestion Immobilière .
P.C.D . Plan Communal de Développement .
P.M.U. Plan de Modernisation Urbaine .
S.C.H.L. Société Centrale d'Hypothèque et du Logement – Canada –
S.G.C.I. Société de Garantie des Crédits Immobiliers .
S.N.I.T . Société Nationale Immobilière de Tunisie .
S.N.M.G. Salaire National Minimum Garanti .
S.N.A.T. Schéma National de l'Aménagement du Territoire .
S.R.H. Société de Refinancement Hypothécaire .
S.R.A.T. Schéma Régional de l'Aménagement du Territoire .
S.N.L. Société Nationale du Logement – Belgique –
V.R.D. Voiries et Réseaux Divers .
Z .H.U.N. Zone d'Habitat Urbaine Nouvelle .

- INTRODUCTION GENERALE .

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

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

Bob Frommes écrit à ce sujet : « le logement est l'endroit où les gens doivent pouvoir se sentir chez eux; ils en prennent possession et y expriment leur personnalité ; ils peuvent s'y identifier de manière optimale » (2) .

Maryse Bresson souligne que : « le logement et le droit au logement sont la base de la lutte contre la précarité » (3) .

Le Conseil National Economique et Social – C.N.E.S -, attire l'attention des autorités en insistant sur le fait que « le logement est sans conteste, le besoin le plus sensible ; satisfaire une telle demande peut s'avérer un puissant stimulant pour la stabilité des populations » (4) .

Rachid Hamidou considère que : « le logement constitue le point de départ de toute vie sociale » (5) .

L'emploi assure la survie ; le logement procure la sécurité, la dignité et l'intégration au reste de la société ; Maryse Bresson ajoute que « avant même un salaire, la réinsertion passe par un logement décent et la perte de celui-ci signifie une marginalisation inexorable » (6) .

L'habitat comprend d'abord le logement, quelle que soit sa nature; il comprend aussi l'ensemble des équipements socio-économiques et les infrastructures de viabilisation .

J. E. Havel considère l'habitat comme « l'aire que fréquente un individu, qu'il y circule, y travaille , s'y divertisse , y mange, s'y repose ou y dorme » (7) .

Pour J.Ion l'habitat « contient en lui même toute l'articulation entre le domaine construit et l'espace environnant proche ou lointain, géographique ou social » (8).

Le Dictionnaire d'Architecture définit le logement social comme étant : « un habitat subventionné, soumis à des règles particulières de financement et d'attribution ».

Bob Frommes ajoute : « en ce qui concerne le logement dit social, les instances internationales n'ont cessé de déclarer et de répéter qu'il s'agit d'un logement normal, sain et favorable et dont le prix doit être adapté à la solvabilité de ses occupants; aucune baisse de la qualité ne doit être acceptée en vue de l'adapter à toutes les bourses; il ne peut être question de réduire les qualités physiques ou autres du logement afin d'obtenir un coût réduit » (9) .

Pour la sociologue Maryse Bresson « le logement social est considéré comme étant le logement bon marché, destiné à abriter les classes démunies » (10) .

Certains architectes comme Jean Claude Bass Oulu, Eric Lévy soulèvent les aspects qui ont dévalorisé le logement social : « on appelle le logement social les grands ensembles, où tout est réduit en quantité et en qualité, standardisé dans son optique de réduction maximale des coûts ; cet appauvrissement et ce rétrécissement du logement social produisent un sentiment de manque et de repoussement » (11) .

Charles Abrams considère que « le logement est une forme durable d'investissement ; il réclame des fonds substantiels mais sa rentabilité annuelle demeure faible; il ne procure pas de devises étrangères, rivalise avec l'industrie et l'agriculture pour l'obtention de capitaux, absorbe une main-d'œuvre et des matériaux importants ; il risque même de contribuer à l'inflation ; un pays pauvre, nous dit-on ne peut pas consacrer beaucoup de ressources à la constitution d'un capital à consommer ultérieurement » (12) .

F. Engels, écrivait au cours du siècle dernier au sujet de l'Allemagne : « La crise du logement ne réside pas dans le fait universel que la classe ouvrière est mal logée et vit dans des logis surpeuplés et malsains ; cette crise du logement n'est pas une particularité du moment présent ; elle n'est pas même un de ces maux qui soit propre au prolétariat moderne, et le distinguerait de toutes les classes opprimées qui l'ont précédé ; bien au contraire toutes les classes opprimées de tous les temps en ont été à peu près touchées ».(13)

En Algérie , le logement social est, à partir de l'année 2000, redéfini par une loi ; celle-ci en fixe les nouvelles règles d'accès ; ce texte de loi s'articule en six grands chapitres répartis sur 39 articles ; l'article 2 définit ce qu'on entend par « Logement Social », à savoir « toute construction à usage exclusif d'habitation, réalisée par l'Etat ou les Collectivités Locales, destinée à des personnes socialement défavorisées; l'article 10 stipule que le logement social est attribué par une commission nationale « sur la base de critères d'équité, de transparence, qui prête serment ; le critère de revenus moyens retenu comme condition d'accès sera redéfini ; l'article 34 contient les mesures coercitives susceptibles d'être prises à l'encontre des personnes qui feront une fausse déclaration (14) .

L'habitat d'une manière générale et le logement en particulier constituent un problème dont la dimension est internationale ; en crise dans l'ensemble des pays sous développés, il continue à préoccuper, par certains de ses aspects, les autorités des pays industrialisés.

La prise de conscience de ce phénomène mondial est consacrée en 1976 par la conférence des Nations - Unies sur les Etablissements Humains de Vancouver : « les pays du Monde ont exprimé l'inquiétude que leur inspirait la situation extrêmement grave des Etablissements Humains, notamment dans les pays en développement » (15) .

Cette inquiétude est renouvelée en 1996, par la deuxième conférence « HABITAT-2-» toujours sous l'égide des Nations-Unies avec l'adoption d'une nouvelle stratégie et des nouveaux objectifs à l'échelle mondiale, à savoir « un logement convenable pour tous ».

« Un Etablissement Humain est plus qu'un groupement de personnes, de logements et de lieux de travail ; la diversité des caractéristiques que présentent les Etablissements Humains et qui reflètent les valeurs culturelles et esthétiques doit être respectée et encouragée ; les régions qui ont une importance historique , religieuse ou archéologique doivent être préservées pour la postérité, de même que les zones naturelles présentant une valeur naturelle » .

« La conception des Etablissements Humains doit chercher à créer un cadre de vie où l'identité des individus, des familles et des sociétés soit préservée ; dans ce cadre de vie sont ménagés les moyens d'assurer la jouissance de la vie privée , les contacts personnels et la participation de la population à la prise de décision » (16) .

Le nouveau plan d'action d' « HABITAT-2 - » comporte des stratégies modulées en fonction de la situation de chaque pays et des communautés considérées .

Les gouvernements à tous les niveaux , la collectivité et le secteur privé sont appelés à mettre en œuvre la stratégie, la procédure au niveau local, pour atteindre les deux principaux objectifs, à savoir « un logement convenable pour tous » et « un Développement Durable des Etablissements Humains dans un monde de plus en plus urbanisé » ; cet objectif pourra se concrétiser grâce à des stratégies de facilitation permettant aux particuliers, aux familles et aux communautés de jouer un rôle central dans cette entreprise ; c'est là l'originalité du plan d'action mondial d' « HABITAT – 2 - ».

Dans les pays sous-développés, nous assistons, depuis une cinquantaine d'années , à un accroissement rapide de la population et à une concentration urbaine de plus en plus importante ; ce phénomène est dû essentiellement à la croissance démographique et à l'urbanisation ; dans ces pays, la situation se présente avec une acuité et des caractères souvent différents d'un pays à l'autre et même d'une région à une autre .

Dans une situation de crise, le logement « social » devient un besoin essentiel, un besoin vital; malgré les objectifs préalablement fixés par les pouvoirs publics, les mécanismes d'attribution n'ont pas toujours répondu à la demande pressante des plus nécessiteux ; le logement social devient un objet de convoitise ; c'est l'unique espoir d'insertion, d'intégration pour les populations démunies; pour les populations sans abri, c'est un moyen d'éviter leur exclusion de la société; il est même considéré comme un capital, une monnaie d'échange, un investissement à long terme, une valeur refuge; le rapport entre l'offre et la demande constitue le meilleur indicateur de l'ampleur de la crise .

Dans ces pays, le logement est donc loin d'être considéré comme un acquis; pour une partie importante de la population du Tiers-monde, le seul refuge accessible demeure l'habitat insalubre et le bidonville; l'ampleur de la précarité des logements est devenue l'une des caractéristiques des pays du Tiers-monde ; l'accroissement démographique produit des effets sur l'augmentation du taux d'occupation par logement et sur l'environnement ; la baisse du niveau de vie des populations ne fait qu'augmenter cette précarité ; celle-ci n'arrête pas de s'étendre pour concurrencer en quelque sorte la salubrité .

En Algérie, à partir des années 1970, correspondant au démarrage de l'industrialisation du pays, les pouvoirs publics avaient dû faire face à une demande de logements de plus en plus importante et de plus en plus pressante; plusieurs systèmes et procédés constructifs furent importés et expérimentés au cours de cette période pour la réalisation des ensembles d'habitation; le modèle architectural, tout comme les systèmes constructifs furent importés afin de produire le maximum de logements dans les meilleurs délais ; il fallait aussi répondre à des situations inattendues, imprévues : l'effondrement des constructions anciennes comme la Casbah d'Alger ou bien la « Veille Ville » de Constantine, les catastrophes naturelles comme les inondations, les tremblements de terre , les glissements de terrains ; le logement dit « social » semblait le mieux adapté pour répondre à ce type de situation ; celui-ci est d'abord défini comme un logement économique ; il comprend le minimum de confort indispensable , sans le luxe .

Le logement dit « social », financé entièrement par le Trésor Public au même titre que les équipements scolaires, devenait « La Solution », l'unique solution à la crise du logement ; il devenait la principale préoccupation des politiques urbaines ; d'importants programmes de logements sociaux furent ainsi réalisés dans les villes destinées à abriter les futurs centres industriels ; d'autres programmes de logements sociaux, implantés dans les centres ruraux devaient permettre de fixer une partie de la population sur place, dans les

zones rurales, et lui éviter l'exode vers les villes ; plusieurs formules d'aide directe et indirecte à la construction furent aussi octroyées aux populations rurales et visaient les mêmes objectifs .

Depuis la « Révolution Industrielle » au 19° siècle, l'Histoire des pays développés est marquée par des périodes successives de crises du logement importantes et souvent dramatiques; depuis une cinquantaine d'années nous pouvons distinguer deux périodes caractéristiques ; la première période, marquée par de grandes pénuries de logements, correspond au lendemain de la 2° Guerre Mondiale ; les populations ainsi que les autorités publiques étaient préoccupées par l'aspect quantitatif de l'habitat ; il fallait reconstruire au plus vite les milliers de logements détruits par la guerre .

Pendant la seconde période, qui se situe à des dates différentes, selon la situation de chaque pays, une place de plus en plus importante est accordée à l'amélioration qualitative du cadre de vie ; de nouvelles orientations politiques sont définies ; elles concernent l'aménagement du territoire , l'urbanisme, l'habitat .

L'évolution du logement social dans les pays européens avait d'abord produit les « Grands Ensembles » les cités « H.B.M puis H.L.M » les « Tours et Barres » qui avaient permis de supprimer la majorité des logements précaires ; la manière de concevoir l'organisation des villes pour y intégrer le logement social n'avait pas permis d'éliminer la ségrégation sociale ; la saturation du tissu urbain existant, la rareté et le coût élevés des terrains à bâtir avaient en effet déterminé les nouveaux sites d'implantation ; l'implantation des logements n'avait pu s'effectuer que dans la périphérie des villes où les terrains étaient disponibles ; elle avait favorisé la création des nouveaux ghettos, des « cités dortoirs » des « quartiers difficiles » des « cités à hauts risques ».

L'offre de logement s'est progressivement transformée sous l'influence , la pression des exigences des citoyens mais aussi grâce aux progrès technologiques et techniques ; la généralisation de l'industrialisation du bâtiment, l'utilisation des systèmes et des procédés de préfabrication de plus en plus performants avaient amélioré les rythmes de production des logements .

L'aspect quantitatif du logement se caractérise par la transformation progressive de l'offre et de la demande ; l'accroissement rapide des niveaux de revenus et l'évolution du niveau culturel des populations ont transformé le contenu de cette demande ; il ne s'agit plus de simple demande de logements ; les logements se doivent de répondre à des normes de confort déterminés et s'inscrire dans un environnement urbanistique cohérent .

Les ensembles d'habitations réalisés au lendemain de la dernière Guerre Mondiale, dont une partie est devenue insalubre, se sont transformés en de véritables « ghettos » où règne la délinquance et l'insécurité ; ils ont remplacé, toute proportion gardée, les anciennes zones de bidonvilles et d'habitat précaire ; les autorités publiques s'efforcent de mettre en place des mécanismes afin de trouver les solutions adéquates : soit les réhabiliter, soit entreprendre leur démolition .

Une nouvelle manière de concevoir le logement social, mieux adapté aux nouveaux besoins de la population est actuellement en cours d'expérimentation .

Cette nouvelle conception du logement, de l'habitat s'inscrit dans le processus de développement économique, dans le processus de « la Mondialisation », du « Développement Durable » qui caractérisent le monde où nous vivons .

PROBLEMATIQUE :

Depuis une cinquantaine d'années , l'Algérie est confrontée à un phénomène d'urbanisation accélérée, sans précédent dans l'histoire du pays; le taux d'urbanisation en 2006, dépasse les 60% ; les statistiques prévoient un taux de 70% en 2010 et 80% à l'horizon 2025 .

La concentration démographique, non maîtrisée, est un phénomène qui affecte l'ensemble des pays du Tiers-monde ; en Algérie, un déséquilibre important touche la répartition de la population ; 40% des habitants sont localisés dans la bande du littoral qui représente 1,9% du territoire national; 25 % des habitants sont localisés dans les zones telliennes , soit 2,1 % du territoire ; 65% de la population est concentrée sur une superficie ne dépassant pas 4% du territoire ; 25% des habitants sont localisés dans les hauts plateaux sur une superficie qui représente 9% du territoire ; 1% de la population occupe une superficie de 87% du territoire ; une zone du littoral s'étalant sur quatorze Wilaya, représentant 4% du territoire national , est occupée par 8 millions d'habitants, soit le 1/4 de la population du pays ; d'autre part, les deux tiers de cette population sont répartis sur 160 centres urbains; en parallèle , les activités industrielles se sont développées et se sont polarisées dans cette partie du littoral ; celle-ci compte 6000 usines, soit 51 % des unités industrielles du pays ; 25 % de ces usines sont implantées autour de l'Algérois (17) .

La métropole algéroise est marquée par une urbanisation diffuse, marquée par la multiplication des localités ; sa densité est importante ; 80% de l'espace est urbanisé (18) .

Cette croissance urbaine se traduit aussi par un bouleversement des données socio-économiques du pays ; elle se manifeste par une forte demande en logements destinés aux

catégories sociales les plus démunies; elle s'exprime aussi par une forte demande en équipements collectifs tels que les écoles, les hôpitaux , les services publics ; sur le terrain , cette croissance urbaine se traduit, par l'extension de l'habitat spontané et de l'habitat précaire dans la périphérie des villes ainsi qu'une demande de plus importante en surfaces destinées à la construction .

Le phénomène d'urbanisation en Algérie se caractérise par :

* - L'envahissement des villes et l'absence ou la faiblesse de maîtrise de l'urbanisme par les pouvoirs publics .

* - L'importance et la forte tendance à l'accroissement des bidonvilles qui ne sont que des abris de fortune d'une grande précarité .

* - Le surpeuplement des logements .

* - La faiblesse quantitative et l'inadaptation aux revenus, aux traditions et aux besoins familiaux des programmes de logements qui se construisent .

* - Le déficit énorme en matière d'équipements socio-économiques .

* - L'inexistence ou l'insuffisance des réseaux d'assainissement , d'alimentation en eau potable .

* - Le rythme de détérioration du parc de logements existants occasionné par l'absence d'entretien et de rénovation des logements .

* - Une spéculation effrénée dans les domaines fonciers, immobilier ainsi que les matériaux de construction .

* - L'impuissance presque générale des pouvoirs publics .

* - La misère et l'angoisse des populations .

En Algérie, les pouvoirs publics sont préoccupés par l'inadéquation entre la demande croissante en logements et la production effective de ces logements ; le développement urbain ne se fait pas sans tension , sans contradiction ; la ville est devenue le lieu de tensions multiples ; elle s'exprime par :

* - Le déphasage entre la production urbaine et la consommation urbaine .

* - Le déphasage entre l'offre de services publics et la demande de services publics.

* - Le déphasage entre les équipements disponibles et les flux financiers .

Afin d'atténuer les effets de cette urbanisation imprévue et non contrôlée , les pouvoirs publics mettent en place des moyens exceptionnels ; ce sont les nouveaux moyens « Législatifs, Institutionnels et Financiers » ; des moyens financiers humains et matériels relativement importants sont mis en place afin de concrétiser cette dynamique sur le terrain .

De nouveaux instruments sur l'aménagement du territoire, sur la planification spatiale sont mis à jour; ils sont destinés à mettre un terme à cette évolution urbaine anarchique .

Tous les moyens financiers publics et privés , susceptibles d'être mobilisés, sont mis à contribution ; c'est, selon l'expression du ministre de l'Habitat, l'avènement de « la politique du logement extra budgétaire » ; au cours de l'année 2002 , 200 milliards de D.A., non exploités, étaient disponibles dans les caisses des organismes publics comme la C.N.E.P., les assurances, les O.P.G.I., la B.E.A., le C.P.A.; ces capacités financières pouvaient être utilisées immédiatement; les banques privées étrangères , d'Arabie saoudite et des Emirats, installées en Algérie, sont associées au financement du logement ; en 2005, les ressources financières engrangées sur les livrets d'épargne - C.N.E.P. – Banque étaient évaluées à 450 milliards de D.A., soit l'équivalent de 6 milliards de dollars (19) ; celle-ci s'attelle à renforcer ses formules traditionnelles de crédits au logement ; elle tend à s'ériger en banque spécialisée dans l'immobilier .

L'aide de l'Etat se manifeste de différentes manières ; plusieurs formes d'aides directes et indirectes sont consenties aussi bien aux promoteurs immobiliers qu'aux bénéficiaires des logements ; l'encouragement à l'accession à la propriété par une aide financière directe, sous forme d'allocation, l'octroi de crédits à des conditions avantageuses, l'intervention dans le domaine du foncier pour éliminer la spéculation, la prise en charge par l'Etat de la viabilisation des terrains d'assiette, la réduction des taux d'intérêt auprès des banques font partie des mesures décidées par les pouvoirs publics afin de provoquer une dynamique nouvelle .

Les entreprises de réalisation nationales, publiques et privées, quelles que soient leurs capacités de production, sont appelées à participer à la production des logements sociaux ; cette initiative vise aussi à absorber la main-d'œuvre disponible et la réduction du taux de chômage ; des entreprises étrangères, en majorité chinoises apportent leur savoir-faire et contribuent à la résolution de la crise .

Les collectivités locales sont invitées à mieux maîtriser l'aménagement de leurs communes; en effet, selon une étude récente, 20% des terrains sont exposés aux risques naturels ; des agents habilités sont chargés d'identifier ces zones à risques .

Les ensembles d'habitation, réalisés au cours d'une période relativement réduite, ont donné un nouvel aspect au paysage urbain ; leur typologie , leur aspect architectural ont transformé le cadre bâti traditionnel ; les conséquences négatives sur l'environnement ont transformé le cadre de vie de la population .

Ces ensembles d'habitation se présentent sous différents aspects :

* - Des immeubles collectifs comprenant plusieurs logements sur plusieurs niveaux ; ces immeubles 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 ; c'est le cas des « - Z.H.U.N - Nouvelles Zones d'Habitation Urbaines » ; ces immeubles d'habitation sont inspirés des Grands Ensembles réalisés en Europe au lendemain de la dernière Guerre Mondiale ; ils sont produits généralement selon des techniques de préfabrication; ce sont des immeubles sans grande variété , à l'aspect monotone ; les espaces extérieurs autour de ces constructions ne sont pas aménagés ; certains espaces résiduels sont occupés de manière illégale .

* - Des logements individuels à un seul niveau, dénommés « Evolutifs » ; le bénéficiaire reçoit une surface de base constituée par une construction en dur et un terrain complémentaire ; cette surface peut être augmentée par une surélévation et aménagée en fonction des besoins de l'acquéreur .

* - Des constructions individuelles, réalisées en milieu rural et destinées à fixer les populations démunies des campagnes ; elles sont destinées à limiter l'exode des paysans vers les villes; elles peuvent aussi constituer l'unité de base des villages agricoles ; réalisées sur un seul niveau, elles comprennent 2 pièces , une cuisine, les sanitaires et une cour; leur extension éventuelle peut s'effectuer dans le sens vertical .

* - Des constructions individuelles, à un seul niveau, sous forme de chalets ; elles furent importées après le séisme d'El Asnam le 10 Octobre 1980 et de Boumerdes le 23 mai 2003 ; mal adaptées au mode de vie local, mal entretenues, leur durée de vie fut réduite ; au nombre de 19 mille, elles ont été répartis dans plusieurs Wilaya ; d'autres chalets préfabriqués furent par la suite importés, afin de répondre à d'autres situations particulières ; ils connaissent aujourd'hui un état de dégradation avancée ; certaines de ces habitations ont entièrement disparu ; ces maisons sont regroupées dans des cités, dans la périphérie de la ville; chaque logement bénéficie d'un espace extérieur; leur nombre, leur surface , leur aspect architectural varient selon leur origine et leur emplacement .

METHODOLOGIE :

Une problématique nécessite, pour être gérée de manière efficace une méthodologie .

La première partie traitera de la situation du logement à travers le monde ; l'un des objectifs de cette première partie est destiné à établir un état des lieux , un diagnostic au niveau de deux catégories de pays : d'une part les pays développés et d'autre part les pays sous- développés ; les pays industrialisés ont, avec leurs particularités, vécu et même subi la crise du logement au cours de la Révolution Industrielle, au lendemain de la dernière Guerre Mondiale ; les pays du Tiers-Monde, les pays maghrébins eux, traversent actuellement, avec difficulté, cette crise ; les pays développés, après des périodes de tâtonnements et d'expériences plus ou moins réussies, sont arrivés, grâce à des moyens importants, à dépasser l'aspect quantitatif du logement ; les pays du Tiers-monde, avec des moyens moins importants, sont toujours à la recherche de la stratégie qui correspond le mieux à leurs capacités humaines et matérielles .

Les pays du Tiers-monde ont, cependant, pris conscience que la crise du logement est un phénomène universel ; il est lié au processus du développement économique ; c'est un phénomène mondial qui concerne l'ensemble des régions de la planète ; au cours de la première conférence sur les « Etablissements Humains » à Vancouver en 1976, puis celle d'Istanbul en 1996 , les pays industrialisés avaient profité de ce rendez-vous mondial pour échanger leurs expériences et en faire bénéficier les pays du Tiers-monde ; dans ce contexte de la mondialisation, l'élévation du niveau de vie des pays pauvres ouvrirait de nouveaux marchés pour les pays riches .

Dans les pays sous-développés, la crise du logement a atteint des degrés de gravité tels que la tentation des Etats est grande d'y répondre en élaborant des programmes de réalisation des seuls logements, les plus économiques sans se préoccuper des équipements complémentaires; ces deux conférences avaient donné des orientations, des indications précises sur la stratégie la mieux adaptée pour chaque situation; ces conférences insistent sur l'option du concept « d'Etablissement Humain »; celui-ci englobe aussi bien l'habitat, donc le logement mais aussi l'ensemble des activités qui concernent l'être humain .

La connaissance de l'ensemble des expériences adoptées par chacun de ces pays, sous leurs divers aspects « institutionnels, législatifs , financiers » , nous permettra d'avoir des paramètres de comparaison ; nous tenterons d'établir un bilan des expériences les plus représentatives .

Le deuxième objectif consistera à cerner le concept du logement dans son contexte le plus global : historique, politique, urbain , architectural; nous définirons le logement

social afin d'en connaître ses origines, son évolution ; les effets de l'urbanisation sur la conception du logement, sur son aspect architectural, son organisation dans l'espace, son intégration à l'environnement, y occuperont une place importante .

Une deuxième partie portera sur le processus d'urbanisation de l'Algérie et les raisons objectives qui ont donné lieu à la crise du logement ; les orientations, décidées par les pouvoirs politiques, avaient à chaque fois défini des stratégies, des plans d'action en vue d'atteindre des objectifs précis ; le Plan de Constantine, la Charte de Tripoli, la Charte d'Alger, la Révolution Agraire, la Charte Nationale avaient, chacun sa vision, sa définition du logement et une idée de l'Homme auquel il était destiné ; en Algérie , comme à l'étranger la politique en matière de logement n'est pas neutre ; nous avons essayé de faire correspondre les événements successifs qui ont marqué ce processus d'urbanisation avec l'histoire récente du pays;.

La troisième partie portera sur les nouvelles orientations en matière de production du logement social ; après avoir prouvé leurs limites à vouloir résoudre seuls et par leurs propres moyens la crise du logement, les pouvoirs publics se sont décidés à mettre en place de nouveaux moyens, mieux adaptés à la situation du pays et au contexte de « la mondialisation » ; ces plans d'actions sont inspirés des orientations de la 2°conférence des Nations-Unies « HABITAT - 2 - sur les « Etablissements Humains » ; c'est ainsi que des moyens « législatifs, institutionnels et financiers » sont graduellement mis en place afin d'atteindre cet objectif, à savoir : « un logement convenable pour tous » ; cette nouvelle stratégie permettra au secteur privé, aux organisations non gouvernementales et aux mouvements associatifs de participer pleinement aux efforts visant à assurer cet objectif ; les particuliers, les familles, les communautés sont appelés à jouer un rôle central dans cette entreprise .

L'analyse de ces mécanismes nous permettra de mettre en valeur les pistes de réflexion en rapport avec le sujet étudié ; les recommandations « d'HABITAT-2- » prévoient une collaboration étroite entre les citoyens et les pouvoirs publics en vue de construire un avenir collectivement ; cette dernière recommandation sera t'elle respectée ?

Le logement social signifie t-il économie d'espace , réduction de surface, simplicité dans la forme et dans le contenu, monotonie d'aspect ? Le logement social, dont l'un des objectifs est de supprimer la précarité, doit-il aboutir graduellement à de nouveaux bidonvilles ? Est-ce que la pénurie de la quantité n'aboutira pas un jour à la pénurie de la qualité ?

Les politiques appliquées jusqu'ici, sous la pression sociale , avaient permis de loger une partie de la population démunie et d'atténuer la tension autour de la demande ; elles avaient permis à ces populations d'améliorer leur cadre de vie; mais un espace résidentiel ou un quartier ne signifient pas « un terrain rempli de logements »; la qualité du cadre de vie, la manière d'habiter doivent constituer les premiers objectifs à atteindre ; pour cette raison, l'organisation des espaces, la disposition des composants, leur forme, leur intégration à l'environnement urbain doivent rester une préoccupation essentielle pour les acteurs du processus de production et d'amélioration du logement ; est-ce que la quantité en terme de production doit s'effectuer obligatoirement au détriment de la qualité en ignorant le mode de vie de l'habitant ?

L'apport d'une documentation aussi large que possible est nécessaire pour la confection d'une base de données ; cette documentation sera constituée par des ouvrages spécialisés, des revues, des articles de presse, des rapports établis dans le cadre de conférences, de séminaires ; elle nous permettra de mieux situer la réalité du logement social aussi bien en Algérie que dans les pays étrangers ; les résultats obtenus dans les différents pays, la comparaison des expériences, nous permettront de mieux cerner notre objet de recherche et d'orienter notre travail .

Cette partie sera réalisée, aussi, à partir de contacts avec différents organismes tels que l'O.P.G.I., la D.U.C.H., la C.N.E.P., l'URBACO. , l'A.A.D.L. , la C.N.L . ainsi que des visites de chantiers .

REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES .

1- R. LEROUX : Ecologie Humaine – Sciences de l'habitat - éd .Eyrolles- 1963 - p.25 -

2- 9- B. FROMMES: Le logement dans son environnement- 1980 - Luxembourg - S.N.B.H.M. - 137 p.

-3-6-10- M. BRESSON : Les S.D.F.– Le nouveau contrat social-1997-Paris -Ed. l'Harmattan - 177 pages

4 - Rapport du C.N.E.S. : 23° session . .

5 - R. HAMIDOU : Le logement - un défi - Alger – co-édition – 409 pages –1989 -

7- J.E.HAVEL : op. Cité p.10 .

8- J.ION : Op. Cité p.10 .

11- J.C.BASS-OULU- E. LEVY :

12 - C.ABRAMS : Man's Struggle for Schelter in an Urbanising World –Cambridge,Mass, Massachussets Institute of Technology Press- 1964- p.106 .

13 – F. ENGELS : La question du logement – OP.Cit .p.25.

14- M.H.U : Projet de loi déposé par le ministre de l'Habitat auprès de l'A.P.N. le 01-7- 2000 - in le quotidien « Liberté » du 02-7-2000 – p.07 .

15- O.N.U. : RAPPORT- Conférence de Vancouver sur les « Etablissements Humains » - 1976 -

16- O.N.U. : RAPPORT - Conférence d'Istanbul sur les « Etablissements Humains » - 1996 -

17 – Ministère Délégué à la Ville : in le quot. « le Quotidien d'Oran » du 13-02-2005 –

18- Ministère de l'aménagement du territoire et l'environnement - déclaration du ministre lors du séminaire du P.A.C.A. en janvier 2006 à Alger .

19- Ministère des Finances-déclaration du ministre in le quot. El Watan du 15-05-2005-p.02

- 1° PARTIE -

LE LOGEMENT SOCIAL

DANS LES PAYS DEVELOPPES

ET LES PAYS SOUS – DEVELOPPES .

- CHAPITRE 1er -

- LE LOGEMENT SOCIAL DANS LES PAYS DEVELOPPES .

INTRODUCTION :

LES ORIGINES DE LA CRISE DU LOGEMENT - LE CONCEPT DU LOGEMENT SOCIAL .

HISTORIQUE : LA REVOLUTION INDUSTRIELLE .

Les origines de la crise du logement, telle que nous la percevons actuellement remontent au 19°siècle en Europe avec l'apparition rapide et imprévisible de la « Révolution Industrielle »; celle-ci provoque un phénomène d'urbanisation accélérée dans des cités médiévales inadaptées et submergées par l'ampleur de ce phénomène .

La Révolution Industrielle au 19éme siècle est marquée par l'arrivée massive des paysans sans terre, d'ouvriers vers les villes et les nouveaux centres d'activités ; c'est « l'entassement des ouvriers dans des cités insalubres édifiées à la hâte dans la périphérie des villes » (1) .

La transformation des moyens de production et de transport, l'émergence de nouvelles fonctions urbaines contribuent « à faire éclater les anciens cadres de la ville médiévale et de la ville baroque souvent juxtaposées » (2) .

La Révolution industrielle est presque aussitôt suivie par une impressionnante poussée démographique dans les villes, par un drainage des campagnes au profit d'un développement urbain sans précédent ; l'apparition et l'importance de ce phénomène suivent l'ordre et le niveau d'industrialisation des pays .

La Grande-Bretagne est le premier théâtre de ce mouvement sensible dès le recensement de 1801 ; en Europe, la France et l'Allemagne suivront ce mouvement d'exode vers les centres industriels à partir des années 1830 .

Les chiffres sont significatifs : Londres passe de 864 845 habitants en 1801 à 1873 676 en 1841 et 4 232 118 en 1891 ; en moins d'un siècle , sa population a pratiquement quintuplé ; parallèlement, le nombre de villes anglaises de plus de 100 mille habitants est passé de 2 à 30 entre 1800 et 1895 ; pour la même période, le nombre de villes de plus de 100 mille habitants est passé de 2 à 30 entre 1800 et 1895 ; pour la même période, le nombre de villes de plus de 100 mille habitants passe de 9 à 28 en Allemagne et de 3 à 12 en France.

En 1800 , les U.S.A. ne possédaient aucune ville de plus de 100 mille habitants ; en 1850

ils en comptent 6 qui totalisent 1 393 338 habitants et en 1890 , ils en possèdent 28 avec une population de 9 697 960 habitants [3].

L'état de délabrement physique et moral dans lequel vit le prolétariat urbain fait ressentir la ville comme « un processus pathologique ».

De nombreux penseurs tels que Proudhon, Engels, V.Considérant dénoncent l'hygiène physique déplorable des grandes villes industrielles : « Habitat ouvrier insalubre fréquemment comparé à des tanières, distances épuisantes qui séparent les lieux de travail et d'habitation, voirie fétide et absence de jardins publics dans les quartiers populaires »; l'hygiène morale est également mise en cause : « contraste entre les quartiers d'habitation des différentes classes sociales aboutissant à la ségrégation ; hideur et monotonie des constructions pour le plus grand nombre » [4] .

C'est durant cette période qu'apparaissent les premières cités ouvrières ; c'est aussi la première fois que des milliers d'ouvriers sont regroupés dans des ghettos, entassés dans des conditions précaires , dans des espaces délimités ; ce contexte particulier crée des liens de solidarité et un esprit de classe entre ces personnes de mêmes conditions ; elles y trouvent le dénominateur commun pour s'organiser et défendre leurs intérêts ; l'amélioration de leurs conditions de vie, la construction de logements décents, constitueront l'essentiel de leur lutte de classe .

La construction des premiers logements dits « sociaux » sera le résultat de l'une de ces nombreuses revendications.

Pour les responsables politiques, les objectifs deviennent : produire en masse, vite, au moindre coût des constructions de qualité en tenant compte du manque de main-d'œuvre qualifiée ; les raisons sont dictées par l'amélioration des conditions de vie des ouvriers ; celles-ci sont dénoncées par les urbanistes et les hommes politiques .

Les hommes politiques, les architectes, les urbanistes dits « progressistes » sont convaincus que le rationalisme, la science, la technique doivent permettre de résoudre les problèmes posés par la relation des hommes avec le monde et entre eux .

Cette pensée optimiste est orientée vers l'avenir, dominée par l'idée de progrès .

« La Révolution industrielle est l'événement historique clef qui apportera le bien- être et entraînera le devenir humain » ; « Etant donné l'Homme, avec ses besoins, ses goûts, ses penchants natifs, il est possible de déterminer les conditions du système de construction le mieux approprié à sa nature » [5] .

« La ville par son organisation se doit de répondre à ses besoins, à ses désirs, dans des espaces ouverts à l'air, à la lumière, entourés de verdure, dans un cadre prévu pour le corps

et l'esprit »: « Habitat, travail, culture, loisirs, doivent être complétés par un cadre agréable où l'impression visuelle, l'esthétique ne doivent pas être négligées ; la logique et la beauté doivent coïncider » (6) .

Les premières expériences concernant « le logement social » en Europe, sont effectuées en Ecosse, puis en Belgique et au Danemark durant les années 1820-1887 ; de cette expérience émergent deux manières de concevoir le logement social ; le premier courant, représenté par la France considère que l'avenir se trouve dans l'habitat sous forme d'immeubles collectifs ; l'autre courant représenté par la Grande-Bretagne insiste sur les avantages du logement individuel et l'accession à la propriété dans des logements de type pavillonnaire .

Des travaux de recherche sont menés par Raymond Unwin ; dans sa conception d'un logement social mieux adapté aux besoins de la Grande-Bretagne , celui-ci accorde une importance particulière à la standardisation .

La Révolution Industrielle est considérée par ses dirigeants comme une révolution des idées, une révolution des mentalités ; la machine correspond à la fabrication en série , au machinisme ; l'espace d'habitation est devenu une denrée rare et coûteuse ; il incite à chercher et à trouver des solutions nouvelles .

« C'est une vie nouvelle liée au progrès technique et à la conquête de la machine ».

« Il fallait agir contre l'ancienne maison qui mesurait de l'espace »; « le prix du bâtiment ayant quadruplé, il faut réduire de moitié les anciennes prétentions architecturales et de moitié au moins le cube des maisons »; « une maison comme une autre conçue et agencée comme un omnibus ou une cabine de navire »; « le machinisme est destiné à libérer les forces des hommes, il est capable d'organiser sa vie entre l'habitation, le lieu de travail , le repos » ; le machinisme est l'un des principes qui va marquer la construction ; toute action , toute réflexion est assimilée à une machine, y compris la maison : « la machine à habiter », lancée par le Corbusier en 1921 ; tel l'avion , la maison est traitée comme un problème entièrement neuf ; elle est réétudiée en fonction des seules données d'une civilisation nouvelle ; la technique libératrice permet la libre utilisation de l'espace et son organisation ; le béton armé permet de grandes possibilités techniques .

Les anciennes cités d'Europe voient émerger de nouvelles fonctions urbaines par la transformation des moyens de production et de transport ; un nouvel ordre se crée par le processus d'adaptation de la ville à la société qui l'habite ; l'adaptation de Paris aux nouvelles exigences économiques et sociales par le baron Haussmann est favorable aux capitaines d'industrie et aux financiers ; la rationalisation des voies de communications

s'effectue par la percée de grandes artères et la création de gares ; la spécialisation des secteurs urbains s'effectue par la création des quartiers d'affaires du nouveau « Centre » groupés dans les capitales autour de la Bourse, la nouvelle Eglise ; les quartiers d'habitation destinés aux privilégiés se situent dans les zones périphériques ; de nouveaux organes urbains, par leur gigantisme, changent l'aspect de la ville : grands magasins, grands hôtels , grands cafés , immeubles de rapport ; « L'industrie s'implante dans les faubourgs, les classes moyennes et ouvrières se déversent sur les banlieues et la ville cesse d'être une entité spatiale bien délimitée » ; en 1861, la banlieue de Londres représente 13% de l'agglomération totale et en 1896 celle de Paris représente 24% de l'agglomération totale ; ces chiffres donnés par P. Meuriot indiquent l'accroissement de plus en plus important des régions suburbaines (7) ; les tares urbaines dénoncées apparaissent comme le résultat de tares sociales économiques et politiques .

Victor Considérant écrit : « Les grandes villes et Paris surtout sont des tristes spectacles à voir ; ainsi , pour quiconque pense à l'anarchie sociale que traduit en relief, avec une hideuse fidélité cet amas informe, ce fouillis de maisons » et d'ajouter : « ce chaos architectural » (8) . « La société industrielle est urbaine, la ville est son horizon ; elle produit des monopoles, conurbations, cités industrielles , grands ensembles d'habitations ; et pourtant elle échoue à aménager ces lieux ; monotonie architecturale et ségrégation sociale font partie de ses caractères » (9) ; Le Corbusier, en 1925, considère que « la ville est un outil ; les villes ne remplissent plus désormais cette fonction ; elles sont inefficaces ; elles épuisent nos corps, elles contrarient nos inspirations ; le manque d'ordre qu'on y décèle partout nous offense ; leur dégradation blesse notre amour propre et humilie notre sens de la dignité ; elles ne sont pas dignes de notre époque ; elles ne sont plus dignes de nous » ; entre les deux Guerres Mondiales, la montée du mouvement socialiste accorde au logement social une place importante ; elle se traduisit par une production de qualité .

- L'EXPERIENCE DES PAYS OCCIDENTAUX .

- 1 - LA FRANCE .

Pour des raisons historiques et culturelles, nous évoquerons d'abord la France ; dans le secteur de l'urbanisme, de la construction, l'influence de ce pays demeure importante ; l'examen des conditions d'élaboration de la politique urbaine de l'Algérie ne peut ignorer le fait colonial ; celui-ci a fortement imprimé le modèle urbain algérien ; le choix de développement des villes et des villages se faisait selon la volonté et les intérêts de la

puissance dominatrice ; dans le Plan de Constantine, le modèle conceptuel de la ville à reconstruire en Algérie ainsi que le type de logement à valoriser seront inspirés de l'exemple français.

La conception et la production du « logement social », importées de France , se sont traduites par la production des « Grands Ensembles » et de paysages urbains analogues ; Claude Alphandery écrivait en 1965 : « la France a construit 3,2 millions de logements depuis la fin de la dernière Guerre Mondiale ; près d'un million au cours des trois dernières années ; de fait les chantiers sont ouverts, les maçons sont à l'œuvre et les grues tracent leur « L » renversé sur toutes les villes de notre pays ; et pourtant les listes des mal logés s'allongent dans les mairies ; les conversations révèlent l'angoisse des uns, la rancœur des autres : surpeuplement, manque de confort, éloignement du lieu de travail, loyers trop élevés ; sur tous ces points les enquêtes et les témoignages confirment l'étendue du mécontentement ; fait-il au moins bon vivre dans les trois millions de logements nouveaux ? Des villes qui ont progressé en population, ont-elles gagné en beauté, en commodités ? Rien n'est moins sûr ; plus confortables, plus aérées, ayant surtout pour ceux qui en bénéficient le mérite d'exister, les constructions neuves apparaissent dès maintenant étroites, inadaptées ; comment seront - elles jugées dans quinze ans ? »[(10)].

M.J. Danon, président de la Fédération Nationale du Bâtiment, considérait en 1978 que « les besoins en logements existent et que ceux qui affirment l'inverse ont mal analysé le problème, surtout s'ils raisonnent en termes de démographie ; il est fréquent que les familles rattachent leur désir d'avoir un 2° ou un 3° enfant à la nécessité dans ce cas d'avoir un logement mieux adapté, souvent trop difficile à se procurer; pourtant, depuis 1965, plus de 6 millions de logements ont été construits - 470 mille logements en moyenne par an ; de quoi loger 25 millions de Français ; pourtant il y a des appartements neufs qui restent vacants ; ont-ils un loyer trop élevé ? Sont-ils mal localisés, mal conçus, mal dimensionnés » ? Malgré cela, des bidonvilles avaient existé en quantité relativement importante, au moins jusqu'en 1971 ; c'est ce qui avait nécessité la création du groupe interministériel pour la résorption de l'habitat insalubre »[(11)].

PERIODES CARACTERISTIQUES DU LOGEMENT SOCIAL EN FRANCE . Depuis le début de ce siècle, l'histoire du logement en France se présente sous la forme de 5 périodes caractéristiques :

A – De l'année 1900 jusqu'au début de la 1ère Guerre Mondiale .

Au début du siècle, l'insalubrité et l'absence d'hygiène des cités ouvrières étaient considérées comme une menace sociale certaine ; pour les responsables politiques, la

« paix sociale » ne pouvait s'obtenir que par la promotion du « Logement Populaire » ; la question des disponibilités foncières posait le problème de la maîtrise du sol par les collectivités locales ; l'application de la loi de 1807, concernant l'expropriation pour utilité publique, trouvait une forte résistance de la part des propriétaires fonciers ; en 1910, tous les rapports établis par les « Congrès Hygiénistes » concluaient à la nécessaire intervention des pouvoirs publics ; l'Etat était considéré comme la seule autorité supérieure capable d'assurer une action coordonnée et d'envergure face au mode de développement incohérent des villes industrielles ; le surpeuplement, l'entassement de la population ouvrière s'effectuaient dans les lotissements non viabilisés et insalubres de la banlieue ; finalement , ce n'est qu'en 1912, que l'Etat est associé à l'effort en faveur du « Logement Populaire » .

Posé pour la première fois par la loi de juillet 1919, ce principe de l'intervention publique reçoit sa consécration le 23 décembre de la même année avec la loi Bonnevay qui institue les « Offices Publics Départementaux d'Habitation à Bon Marché » ; ces offices auront pour objet exclusif, l'aménagement , la construction, la gestion des immeubles salubres, l'assainissement des maisons existantes, la création de cités–jardins ou de jardins-ouvriers ; désormais , les départements et les communes peuvent intervenir dans la promotion du « Logement Populaire » .

Au cours de cette période, la France avait un parc de 12 millions de logements et construisait approximativement 200 mille logements par an ; l'épargne immobilière bien rémunérée était abondante ; d'autre part les travaux de viabilisation des terrains d'assiette des logements et des équipements, pris en charge par les communes constituaient un facteur de motivation vis-à-vis de la population ; cette période est caractérisée par un accroissement démographique lent .

- B - De la première à la seconde Guerre Mondiale .

La situation équilibrée à la veille de la 1ère Guerre Mondiale est bouleversée par l'ampleur des destructions ; l'une des autres conséquences de cette guerre sera l'accentuation de l'exode rural , le déséquilibre budgétaire des communes, le blocage des loyers ; la construction des logements passe de 200 mille à 100 mille par an non accompagnés de la totalité des équipements collectifs ; cette période fut caractérisée par l'accroissement désorganisé des banlieues ouvrières , le sous-équipement des villes, le vieillissement relatif des logements et la multiplication des habitations insalubres .

La promotion des « Logements Populaires » intégrés aux « Cités–Jardins », idée largement défendue par les élus socialistes , subit en cette période de crise - crise mondiale

de 1929 - un échec partiel ; l'absence d'une législation foncière adaptée, d'un soutien financier suffisant face à la hausse du coût de la construction et du coût des terrains, l'aggravation de la crise du logement, n'ont pas permis de déterminer la politique régionale espérée .

C'est au cours de cette période que certains élus socialistes avaient tenté de réaliser un logement social de qualité ; une action volontariste permit la réalisation du projet « Gratte-ciel de Villeurbanne » entre l'année 1930 et 1934 ; sa conception peut se comprendre comme un « projet politique et idéologique » ; elle est destinée à « assurer la promotion sociale des ouvriers », « l'épanouissement de l'individu dans la société » ; cette réalisation comprend 1500 logements sociaux intégrés à un projet urbanistique cohérent .

- C - De la Libération jusqu'aux années 1960 .

Au lendemain de la 2° Guerre Mondiale, la France est de nouveau engagée dans de nouvelles guerres coloniales en Indochine, en Afrique , en Algérie ; malgré les apports financiers du Plan Marshall, mis en place par les Etats-Unis, une partie importante du budget de l'Etat servait à financer les efforts de guerre ; cette période est marquée par une crise du logement sans précédent ; les nombreuses destructions occasionnées par la guerre avaient eu pour conséquence la misère d'une partie importante de la population ; les taudis et les bidonvilles se comptaient par dizaines de milliers ; c'est une période marquée par les interventions remarquées de « l'abbé Pierre , afin que les pouvoirs publics réagissent , au plus vite , face à la détresse de la population mal logée .

Cette période est marquée par une intervention importante de l'Etat sous différentes formes en vue de la résorption de la crise du logement dans ses aspects quantitatifs ; cette intervention aura un impact important sur le développement de l'habitat .

L' aide aux sinistrés décidée au lendemain de la 2ème Guerre Mondiale comprend :

* - L'aide directe consentie aux organismes H.L.M. par la réduction du taux des crédits .

* - L'aide à la « Pierre » attribuée aux personnes ayant opté pour l'accession à la propriété de logements, avec des conditions de surface, de qualité, de prix .

* - L'aide personnelle : sous forme d'allocation logement ; celle-ci est calculée en fonction des loyers et des revenus ; elle est attribuée aussi bien aux acquéreurs qu'aux locataires.

Une loi importante est promulguée en 1948 ; elle concerne les loyers et vise deux objectifs : l'intéressement des capitaux aux constructions locatives et l'affectation partielle du produit des loyers à l'entretien et à la réalisation des logements ; la loi de 1948 sera

complétée plus tard par la loi Quillot du 22 Juin 1982 ; ces deux lois visent la protection du locataire ; le propriétaire d'un logement ne peut récupérer son bien que dans la cadre d'une reprise ; il ne peut le vendre qu'après une utilisation personnelle de 3 années .

L'Etat prend la décision d'organiser, d'orienter, et de réglementer l'occupation des sols ; cette décision se concrétisera par la :

* - Création d'un Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme .

* - Création du Ministère de l'Aménagement du Territoire, de l'Equipement, du Logement et des Transports : M.A.T.E.L.T.

* - Délégation pour l'Aménagement du Territoire et l'Action Régionale - D.A.T.A.R.

Ces mesures seront complétées par l'élaboration « des Instruments de Planification Spatiale » ; ces nouveaux instruments seront définis par :

* - Le P.O.S. - Plan d'Orientation des Sols – c'est le document d'urbanisme d'une ou de plusieurs communes composées de zones : les zones urbaines – les zones naturelles ; les P.O.S. fixent dans le cadre des S.A.U. – Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme - les orientations fondamentales du développement d'une agglomération ; les P.O.S. peuvent imposer des C.O.S. – Coefficients d'Occupation du Sol .

* - La Z.A.D. – Zone d'Aménagement Différé – c'est une zone dans laquelle est institué un droit de préemption ; cela signifie que les pouvoirs publics ont la faculté d'acquérir les terrains mis en vente de manière préférentielle ; pour cela, les intentions de vente de terrains doivent être déclarées à l'autorité publique .

* - La Z.O.H. – Zone Opérationnelle d'Habitation -

* - La Z.U.P. – Zone à Urbaniser par Priorité – est déterminée afin de faciliter la localisation des programmes importants .

* - La Z.I. – Zone Industrielle – permet d'éviter l'anarchie et les conséquences des implantations d'usines .

En 1967, fut promulguée la loi d'Orientation Foncière : - L.O.F. -

* - La L.O.F. est destinée à améliorer l'organisation spatiale et de lutter contre la spéculation foncière, en instituant :

- Les Z.A.C. – Zones d' Aménagement Concertées permettent l'intervention de la puissance publique en vue d'aménager ou de faire aménager les terrains en vue de leur construction moyennant un impôt foncier ; durant cette période , la production de

logements atteint le chiffre de 115 mille logements par an ; elle passera à 210 mille en 1955, à 320 mille en 1959 , à 316 mille en 1960 et 1961, à 308 mille en 1962 , 500 mille en 1970.

La période de 1962 est marquée par l'arrivée des rapatriés d'Algérie évaluée à plus d'un million de personnes et entraînant une demande importante en logements .

Depuis la fin de la 2° Guerre Mondiale, jusqu'en 1965, la France avait réalisé 3,2 millions de logements ; les années 1970 correspondaient à la disparition théorique des bidonvilles et de l'habitat insalubre .

-T-1 – Nombre de logements achevés par an et par mille habitants au lendemain de la 2° Guerre Mondiale en Europe :

Pays	1955-1959	1960	1964
Allemagne Occidentale..	10.5	10,3	9,8
Belgique.	5	6	6
Danemark...	5, 2	6,1	8
Etats- Unis……..	8,1	7,1	8,3
Finlande..	7,2	7,1	8,3
France.	6	7	7,6
Italie...	5	6	9
Norvège……	8	7,4	8
Royaume Uni……...	5,9	5,9	6.9
Suède...	8,4	9,1	1,1
EX URSS	9,5	14	11,3

Source : « Habitat et Logement » .J.E Havel- Presses universitaire de France. Paris 1968

Ce tableau indique que l'ex- Union Soviétique avait réalisé le plus grand nombre de logements, par rapport au nombre d'habitants, au cours de cette période d'après guerre ; ce tableau n'indique pas cependant la surface des logements, inférieure en U.R.S.S, par rapport aux autres pays européens, ni la qualité du logement, de loin inférieure, ni sa destination ; le logement pouvait être attribué à plusieurs familles en même temps, contrairement aux autres pays européens où le logement ne peut être considéré que de manière individuelle .

-D - De la fin des années 1960 aux années 1980 .

Au cours de cette période, d'autres mesures sont décidées en vue d'encourager la production et l'amélioration qualitative du logement social .

* - En 1975, la loi sur « La Protection des Occupants » oblige au relogement dans une zone proche ; elle protège contre les travaux ayant un caractère abusif et interdit la vente en copropriété des logements insalubres.

* - En 1977, la réforme de « l'Assurance Construction » est votée ; elle oblige tout maître

de l'ouvrage à souscrire une assurance afin de pouvoir assumer la responsabilité des malfaçons ; cette loi ne sera appliquée qu'à partir de 1979 .

- T-2 – Nombre de logements sociaux achevés par un an en France au lendemain de la 2ème Guerre Mondiale .

Année		Année		Année .	
1947	12 200	1954	162 000	1961	316 000
1948	40 720	1955	210 000	1962	308 000
1949	55 730	1956	237 000	1963	336 200
1950	70 640	1957	270 000	1964	368 000
1951	76 750	1958	290 000	1965 1990	411 000 72 000
13	83 800	1959	320 000	13	38 000
14	115 500			14	300 000
		1960	316 000	15	350 000

Source : idem

* - En 1977, « L'Aide Personnalisée au Logement - A.P.L - » est entrée en vigueur ; l'un des objectifs de cette aide est de permettre aux catégories sociales les plus modestes de se loger dans des conditions décentes ; pour cela, les aides publiques sont d'abord affectées aux populations défavorisées ; elle est fonction du niveau de revenus et du nombre de personnes composant une famille ; elle encourage l'accession à la propriété ; l'Aide Personnalisée vise aussi la sauvegarde et la réhabilitation du parc de logements anciens, qui a tendance à se dégrader par manque d'entretien ; cette aide permet de couvrir les frais d'entretien tout en permettant aux occupants de ces logements de supporter les mêmes charges ; ces constructions anciennes sont occupées habituellement par des familles dont les revenus limités, ne leur permettaient pas d'accéder à des constructions récentes ; l'Aide Personnalisée permet, sous certaines conditions, l'accession à la propriété ; elle est destinée a faciliter la constitution d'un patrimoine immobilier familial ; en effet , au delà d'un certain revenu , il sera plus avantageux d'acquérir un logement que de le louer ; les charges dans les deux cas sont équivalentes .

Le remboursement de ce financement , destiné à l'accession à la propriété est réparti sur une période relativement importante afin de faciliter la solvabilité des ménages .

* - L'introduction du remboursement progressif .

* - L'affectation d'une aide importante de l'Etat pendant les premières années du remboursement de « l'Aide à la Pierre » .

* - L'institution d'un barème spécifique d'Aide Personnalisée, associé aux prêts conventionnés ; celui ci permettra aux emprunteurs de supporter les charges prévues par le remboursement des prêts .

L'Aide Personnalisée de l'Etat vise aussi la sauvegarde et la réhabilitation des constructions anciennes qui risquent de se dégrader par manque d'entretien ; d'autre part , cette aide permettra aux occupants de ces habitations, dont les revenus sont limités, de pouvoir demeurer sur place malgré les charges et les frais d'entretien ; ceux-ci sont pris en charge de manière indirecte par l'Etat .

En matière de promotion du logement, plusieurs formules existent :

* - L'initiative privée pour les besoins d'utilisation propre .
* - L'initiative privée pour la location ou pour la vente .
* - L'initiative individuelle organisée en coopérative .
* - L'initiative publique consiste en aides diverses :
  - Les promotions immobilières : les - H.L.M – Habitations à Loyer Modéré – représentent le 1/3 des logements réalisés en France ; ils sont réalisés par :
  - Les Offices Publics Municipaux ou Départementaux : O.P.H.L.M.
  - Les sociétés anonymes d'H.L.M.
  - Les coopératives d'H.L.M .

Les programmes de construction représentent des millions de logements ; les autorités publiques se doivent de surmonter les obstacles suivants :

- - L'acquisition du terrain destiné à la construction , quelle que soit son origine ; c'est le règlement du problème foncier.
- - L'organisation de l'occupation des terrains .
- La mobilisation des moyens financiers .
- - L'encouragement de la promotion immobilière .
- - L'intéressement des entrepreneurs chargés de la production du cadre bâti .

De 1965 à 1978 - 6 millions de logements ont été réalisés avec une moyenne de 470 mille par année ; en 2004 , 300 mille logements sociaux ont été réalisés sur l'ensemble du territoire ; en 2005 , 350 mille logements étaient en construction .

J. Barrot écrit : « L'aspiration à un nouvel art de vivre, tant individuel que collectif jette une lumière plus crue sur les méfaits de l'urbanisation , plus vive pour un habitat

réellement social , moins ségrégatif, satisfaisant mieux les besoins des usagers, prenant en compte davantage l'avenir » [(12)] .

Pour J.Barrot cette crise se subdivise en quatre parties :

- la crise de la construction neuve .
- la crise des centres urbains .
- la crise de la construction sociale .
- la crise des charges .

L'amélioration sensible de la situation de l'habitat en quelques années est perceptible sur ces tableaux .

T- 3 – Répartition en pourcentage des résidences principales .

Selon leur année de construction	Total	Avant 1871	De 1871 à 1948	Après 1948
1962	100%	32%	5%	17%
1968	100%	26%	45%	29%
1973	100%	21%	38%	41%
2005				56%

Source : Le Moniteur 1° Mars 1975 –- Le ministère de la Ville – année 2005 -

T4– Parc de logement en France – en milliers de logements .

Source : Le Moniteur 1° Mars 1975 -p .27

	Parc total		Résidence principale		Résidence secondaire	
Nbre	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
1962	14 565	100	13 592	93.32	973	6.68
1968	15 842	100	14 645	92.44	1 197	7.56
1973	20300	100	17 124	84.25	3 176	13.65
1990	26,2 Millions .	100				

T- 5 - Situation du confort des logements en France concernant les résidences principales – en pourcentage %-

	Sans eau courante	Sans W.C intérieur	Sans douche ou baignoire	Sans chauffage central	Sans téléphone	Sans eau courante ni baignoire ni douche
	22	60	71	81	--	75
	9	45	53	65	85	57
1973	3	30	35	51	77	39

Source : Le Moniteur 1er Mars 1975 – p. 27 .

- T 6 – Evolution des logements achevés – en milliers de logements .

	1945 à 1954		1959			1963		1945 à 1963	
	Nbre		%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
- Reconstruction	196.5		32.2	17.1	5.3	4.0	1.2	347.2	11.6
HLM	86.6		14.2	100.9	31.5	101.8	30.3	822.4	25.6
- Dont location	67.8		--	82.8	--	79.3	--	635.6	--
- Dont accession	18.8	--	18.1		--	22.5	--	186.8	--
Logement primés dont	142.2	23.4	174.2		54.4	191.1	57.0	1577.8	49.0
- Logés	12.2	--	86.6		--	112.0	--	729.8	--
- Autres	130.0	--	87.6		--	79.1	--	848.0	--
- Logement non primés	183.3	30.1	28.2		8.8	38.7	11.5	442.8	13.8
Total	608.6	100	320.4		100	335.6	100	3217.3	100

Source : CI. Albhandery- Op. –Cit. – p.30 -

- T 7 - Taux d'occupation par logement – T.O.L –et par pièce- T.O.P. - en 1970 .

Pays	T.O.L	T.O.P
France	3.6	1.01
Suède	3.4	0.93
Grande Bretagne	2.8	0.72
Suisse	4	1.03
Allemagne	3.9	0.93
Pays – Bas	4.3	0.84

Source : Pour une politique du logement – CI Alphandery op. cité – p.8

-T 8 – Critères de définition du taux d'occupation par logement T.O.L. – en France en 1974 .

Nombre de personnes par ménage	Nombre de pièces habitables par logement .			
	Large	Suffisant	Insuffisant	Surpeuplé
1	2	1	--	--
2	3	2	1	--
3	4	3	2	1
4	4	3	2	1
5	5	4	3	2
6	5	4	3	2
7	6	5	4	3
8	6	5	4	3
9 et plus	7	6	5	4

Source : idem

- e - Des années 1990 à 2006 :

Les années 1990, sont marquées par la fin de la « Guerre - Froide » ; c'est l'affirmation de « la Mondialisation » et l'introduction du « Développement Urbain Durable » ; c'est la lutte contre la pollution à l'échelle de la planète ; la protection de l'environnement est devenue une priorité ; c'est une période qui correspond officiellement à « l'après - crise » du logement ; cela ne veut pas dire que la crise du logement n'existe plus ou bien que les demandes en logements sont entièrement satisfaites ; l'habitat , le logement, sont l'objet d'une nouvelle approche ; la population française ne revendique plus un toit pour s'abriter ; elle revendique un cadre agréable, dans un environnement sain, protégé du bruit et de la pollution, un logement confortable accessible à toutes les classes sociales .

La population française considère aussi que les équipements socioculturels, sportifs font partie intégrante de leur cadre de vie ; ils doivent, eux aussi, être disponibles et accessibles à tous ; l'habitat, l'urbanisme ne doivent plus être en contradiction avec l'environnement ; au contraire ils doivent en faire partie, mieux s'y intégrer d'où le concept de « Développement Urbain Durable » ; la crise du logement, sous son aspect quantitatif a évolué pour aboutir à de nouveaux besoins d'ordre qualitatif ; elle se traduit par un ensemble de mesures destinées à l'amélioration de la qualité de la vie d'une manière générale et du logement social d'une manière particulière ; c'est une nouvelle forme de lutte contre la précarité, contre la ségrégation, contre la délinquance générées par l'organisation et la gestion des cités existantes; c'est la réhabilitation de certains quartiers d'habitation qui présentent une valeur historique ou culturelle ; c'est aussi la démolition

de certains immeubles insalubres, qui ne s'intègrent plus aux nouvelles conceptions du cadre de vie .

Durant les années 1990, la France comptait un parc de 26,2 millions de logements, tous types confondus; les besoins en logements sociaux locatifs étaient évalués à 500 mille unités; durant cette période la France réalisait une moyenne de 72 mille logements sociaux locatifs par an ; c'étaient des logements collectifs, de type H.L.M.; entre les années 2000 et 2004, cette production fut divisée par deux, pour atteindre 38 mille logements; en 2004, les besoins sont évalués à 350 mille logements; en 2004 , 300 mille logements sociaux ont été réalisés ; en 2005, 350 mille logements furent réalisés ; les besoins sont estimés à 500 mille unités ; les autorités publiques visent une production moyenne de 100 mille logements sociaux par année pour atteindre le million d'unités à l'horizon 2010 .

A Paris, 18% des logements existants, soit 190 mille sur un total de 1,3 million, sont des logements sociaux; au cours des années 1970-1980 , les réalisations de logements sociaux dans la capitale atteignaient 30 mille unités en moyenne par an ; en 2004 , les besoins étaient évalués à 80 mille logements ; la production annuelle ne dépasse pas 3600 logements ; le maire socialiste de la capitale prévoit de doubler ce chiffre à brève échéance.

Afin d'arriver à obtenir un équilibre dans la répartition des logements sociaux sur l'ensemble du territoire national, une loi oblige les élus locaux à prévoir 20% de leur budget annuel, destiné à la construction de logements, pour la réalisation de logements sociaux ; une amende est prévue pour les éventuels contrevenants ; l'un des objectifs de cette loi est destiné à faire sortir les classes sociales défavorisées des ghettos dans lesquels ils ont toujours vécu et de faciliter leur intégration ; afin de pousser les propriétaires à louer leurs appartements inoccupés, il est prévu, à partir de l'année 2006, de les soumettre à la taxe d'habitation; désormais, ces logements seront imposés de la même manière que les logements occupés .

Pour certains élus locaux, construire des logements sociaux, correspond à attirer des familles dont les habitudes culturelles ou bien les comportements risquent de perturber la quiétude des citoyens de la commune ; ils préfèrent respecter la loi en s'acquittant des amendes qui ne sont pas dissuasives.

En l'an 2006, la population française est estimée à 63 millions d'habitants ; le nombre d'enfants par foyer, estimé à 1,94 est le taux le plus élevé en Europe ; plus de la moitié de cette population - 56%- est propriétaire de son logement ; la moyenne européenne est de 70% ; la crise du logement touche encore une catégorie sociale bien déterminée ; pour le

reste de la population, l'aspect quantitatif du logement social ne cesse d'évoluer pour aboutir à des nouveaux besoins d'ordre qualitatif.

A Paris, en 2004 , dans le quartier de la Courneuve - Seine Saint-Denis -, 2 immeubles « Barres » de 15 étages étaient démolis par implosion ; ils rentrent dans le cadre d'une politique de rénovation urbaine définie par la loi N°2003-710-; l'origine de ces immeubles remonte aux années 1960 ; l'office H.L.M. de Paris avait décidé, au cours de cette période, de réaliser 4 mille logements pour y installer les familles mal logées de Paris ; chaque immeuble abritait 350 logements ; ces constructions ne répondaient plus aux nouveaux besoins de la population ; leur aspect architectural ne s'intégrait plus aux nouvelles orientations en matière d'urbanisme et d'environnement .

Dans la ville de Lyon, en 2005, la demande en logements sociaux demeurait relativement importante ; malgré cela , dans la « Cité Difficile » des Minguettes, 16 tours de plusieurs étages avaient été détruites en l'espace de 8 années ; la même opération fut décidée dans la ville du Havre, Nîmes avec la destruction d'une première tour de 19 étages ainsi que dans d'autres villes de France ; ces immeubles ne feront plus partie du paysage urbain ; ils sont remplacées au fur et à mesure, à titre expérimental par un habitat mieux adapté aux nouveaux besoins de la population ; sa conception diffère totalement des anciennes constructions ; ce sont des pavillons réalisés sur deux niveaux sous forme de duplex , avec un espace extérieur complémentaire ; d'autres logements sociaux n'ont rien à envier aux logements individuels, dits « de luxe » ; les bénéficiaires de ces logements sont les premiers étonnés par la qualité du produit ; l'investissement de la part des pouvoirs publics est plus important ; en effet, le prix de revient de ces logements passe de 56 mille Euros dans les logements collectifs traditionnels à 86 mille Euros et même à 100 mille Euros ; en contre-partie le montant du loyer mensuel est réévalué ; il passe de 220 Euros à 340 Euros.

Comme il fallait s'y attendre, la qualité de ce logement social, la qualité de son environnement ne laissent pas les populations indifférentes ; il est convoité par une partie importante de la population ; ces logements sont destinés à une catégorie sociale bien déterminée sur la base de critères bien définis ; le niveau du salaire ne constitue que l'un des critères de sélection des bénéficiaires ; les autorités politiques, les responsables de l'office H.L.M. se sont fixés comme objectifs de ne plus reconstituer les facteurs qui produisent la délinquance et la dégradation de l'environnement ; pour cela, le nombre d'enfants par famille, la proximité du lieu de travail, l'origine sociale, l'appartenance culturelle constituent d'autres paramètres de sélection des candidats ; actuellement,

certaines familles qui éprouvent un besoin pressant d'occuper un logement refusent d'habiter les anciennes cités « H.L.M » ; le taux de chômage des jeunes avoisine les 40% en moyenne; cette situation favorise les conflits sociaux et génère la marginalisation ; dans un pays d'émigration , la mixité culturelle constitue aussi un élément important ; en effet il n'est plus question de rassembler les membres d'une même communauté dans un nouveau ghetto .

Cependant, la population française n'est pas homogène ; parmi cette population figurent des personnes sans emploi , des familles défavorisées, donc dépourvues de ressources ; en 2004, le nombre de personne en errance, « les marginaux », les personnes qui dorment dans abris de fortune, sur les trottoirs, les « Sans Domicile Fixe - S.D.F » était estimé à 85 mille personnes ; en 2004, 35 mille familles françaises, habitant des H.L.M. , étaient menacées d'expulsion ; les raisons sont diverses mais l'impossibilité de payer le montant des loyers vient au premier plan ; le nouveau ministère de la Cohésion Sociale avait fini par trouver des solutions à cette situation dramatique; la première décision fut la suspension immédiate des arrêtés d'expulsion ; d'autre part leur consommation d'électricité et de gaz ne fut pas interrompue .

Il existe aussi une population marginalisée constituée de « travailleurs émigrés clandestins » ; ceux- ci ne peuvent bénéficier de l'accès au logement social ; ils n'ont d'autre choix que de loger dans des immeubles délabrés, insalubres, gérés par des marchands de sommeil et destinés à la démolition ; les travailleurs émigrés, en règle avec la loi, n'ont d'autre possibilité de se loger que les « Cités Ouvrières », situées dans les zones périphériques et marginalisées par rapport au reste de la ville ; le nombre de logements insalubres est estimé actuellement à 200 mille unités en milieu urbain ; les autorités publiques prévoient de les remplacer sur une période de 3 ou 4 années ; en 2004 , la France comptait 751 Z.U.S.- Zones Urbaines Sensibles ; ces zones se caractérisent par un taux de chômage élevé, un faible développement économique, un accès difficile aux soins; la loi du N° 710-2003 du 1° août 2003 prévoyait de réhabiliter 200 mille logements par an, d'en démolir 200 mille et d'en construire 200 mille ; à ce titre l'Etat créa une Agence Nationale de Rénovation Urbaine – A.N.R.U.- qui accorde des subventions aux projets locaux recensés par un comité d'évaluation .

Les autorités publiques prennent conscience de la gravité de la situation et décident de trouver des solutions en y mettant les moyens appropriés ; l'Etat, le Ministère de la Ville se fixent comme objectif de réaménager ces cités selon des conceptions nouvelles , en évitant les erreurs du passé ; l'initiative est laissée entièrement aux autorités locales .

Ils sont proches de leurs administrés ; ils connaissant mieux les besoins et les moyens de leur commune ; l'Etat se propose de les aider, de les conseiller ; pour cela un guichet unique a été créé ; il est destiné à rassembler les données, les informations afin de comparer les initiatives, les expériences de chacun et d'arriver à des solutions acceptables ; ainsi concernant certains immeubles qui nécessitent, soit une rénovation, soit leur démolition , la solution passe par la participation des propriétaires et des locataires .

Certains architectes font remarquer qu'il est illogique de démolir des logements existants, alors qu'une partie de la population ne trouve pas d'endroit pour se loger ; il arrive que l'on détruit des logements spacieux pour les remplacer par des logements moins confortables ; ils proposent aux pouvoirs publics de les réaménager, de les transformer : l'intervention s'effectuerait au niveau du traitement des façades, de la cage d'escaliers, l'amélioration du confort intérieur; ils estiment qu'en 2006, 180 mille Euros sont nécessaires pour réaliser un logement ; la rénovation d'un logement existant nécessiterait 20 mille Euros seulement .

2 – LA BELGIQUE .

En Belgique, l'accession à la propriété est encouragée par les pouvoirs publics ; les mécanismes d'aide sont essentiellement orientés vers « l'Aide à la Pierre » ; l'Aide Personnelle est soumise à des conditions particulières qui en limitent la portée .

- A - L'Aide à l'Accession à la Propriété ou « Aide au Logement » .

Des primes à la construction sont accordées aux personnes intéressées par la construction de leur habitation ou qui désirent acquérir un logement ; ces logements sont réalisés par des organismes sociaux agréés par les pouvoirs publics mais dont les ressources sont limitées ; ces primes sont octroyées avec des conditions :

- a - Le montant de la prime est établi sur la base des revenus du bénéficiaire mais ne doit pas dépasser un seuil maximum .

- b - Le logement prévu pour la construction ou l'acquisition ne doit pas dépasser une surface déterminée .

- c - La garantie de l'Etat est destinée uniquement à réduire le coût des prêts d'hypothèque afin d'améliorer les conditions dans lesquels ils sont inclus au niveau des actes .

- B - Le logement locatif :

La réalisation des logements destinés à la location est entreprise par des organismes constructeurs agréés par la Société Nationale du Logement - S.N.L ; le financement de ces logements s'effectue par deux moyens :

- a - Les emprunts sont lancés par la « S.N.L. » aux conditions du marché et sont garantis par l'Etat ; ces emprunts sont remboursés sur une période de 66 ans au taux de 2,5 % ; la différence d'intérêt et la durée de l'amortissement sont garantis par l'Etat .

- b - L'autofinancement par la vente de maisons réalisées par des organismes constructeurs ; le montant des loyers des logements locatifs est fixé annuellement à 3,5 % du prix de revient de la construction ; une réduction du montant des loyers est consentie aux familles nombreuses dont le complément est pris en charge par l'Etat .

- 3 - LES PAYS- BAS .

L'intervention de l'Etat, sous la forme d'un système complexe de subventions demeure importante en réponse à la demande en logements ; ces logements sont destinés essentiellement à la location ; les collectivités locales jouent un rôle important dans la concrétisation de ces objectifs ; plus de 90% de la production des logements est concernée par les aides directes, orientées vers « l'Aide à la Pierre » .

* - Une partie des logements en location appartient à des organismes à but non lucratif ; elle est réservée aux familles à faibles revenus ; elle est protégée par la loi sur le logement .

* - Une partie des logements en location appartient à des organismes privés, à but lucratif ; ces logements sont sous le contrôle des municipalités ; ils s'adressent à des familles dont le revenu est moyen ou inférieur .

* - Une partie des logements est occupée par leurs propriétaires ; leur acquisition s'est effectuée grâce aux facilités de la « Location-Vente » ; des primes forfaitaires ont été accordées à ces propriétaires ; ces logements sont destinés aux familles à revenus moyens ou inférieurs .

- L'Aide Personnalisée : il est prévu depuis l'année 1974 une « Aide Personnalisée » destinée aux familles à faibles revenus ; cette aide personnalisée dépend du niveau de revenus des ménages ; elle se base sur le niveau moyen du loyer fixé par le gouvernement ; le loyer correspond à 12% du revenu imposable par ménage ; la différence entre le loyer à payer et le loyer effectivement payé est prise en charge totalement ou bien partiellement par les pouvoirs publics .

- 4 – LE CANADA .

- A - L'accession à la propriété :

L'accession à la propriété au Canada s'effectue grâce au financement des hypothèques consenties par les différents organismes financiers ; ceux-ci sont représentés par les banques , les compagnies d'assurances , les coopératives de crédit , les mutuelles ; la

période de remboursement est répartie sur une durée de 25 ans , avec un taux d'intérêt compris entre de 10 % et 11 % .

La Société Centrale d'Hypothèque et du Logement – S.C.H.L. - est l'instrument principal de la politique de construction des logements sociaux ; elle garantit les créances ; l'emprunt peut atteindre jusqu'à 25 % de la valeur de la construction .

- B - Les logements sociaux destinés à la location :

Ces logements sont réalisés par des sociétés sans but lucratif et les collectivités locales ; la Société Centrale d'Hypothèque et du Logement -S.C.H.L.- finance aussi les prêts consentis pour ces logements ; le prêt peut atteindre jusqu'à 90 % de la valeur de la construction au taux d'intérêt de 9 % à 10 % ; l'amortissement de ces prêts peut atteindre 50 % de la valeur du prêt ; les loyers sont fixés par une convention entre cette société et l'entreprise de réalisation ; des subventions annuelles sont prévues pour couvrir les déficits d'exploitation de ces logements .

Les subventions peuvent atteindre 50 % à 75 % de la valeur du déficit d'exploitation .

- 5 - L'ALLEMAGNE .

L'aide au logement est prévue par les pouvoirs publics envers les familles à revenus modestes ; cette aide est prévue aussi bien pour le logement locatif que pour l'accès à la propriété ; elle ne concerne que la construction neuve ; elle correspond à :

- L'Aide à la Pierre – l'Aide à la Personne – l'Aide Fiscale -

La priorité des pouvoirs publics est de faciliter l'accession à la propriété pour les familles dont les revenus sont modestes ; ces formes d'aide sont :

* - L'Aide à l' Epargne Logement .

* - Les Aides Fiscales : c'est la déduction des charges fiscales ; les futurs acquéreurs peuvent en effet déduire de leurs impôts la totalité des intérêts contractés au cours des divers emprunts .

* - Les Aides Directes à la Construction de logements sociaux ; elles sont destinées aussi bien aux logements locatifs qu'aux logements en accession à la propriété .

Le financement de ces constructions s'effectue sur la base d'un prêt hypothécaire , d'un prêt de la Caisse d'Epargne Construction et des fonds propres du futur propriétaire évalués à 25 % de la valeur de la construction .

- 6 – LA GRANDE – BRETAGNE .

Deux aspects importants caractérisent la politique en matière de logement de la Grande - Bretagne :

* - La part considérable du parc immobilier réalisé, détenu et géré directement par les collectivités locales .

* - Les opérations de réhabilitation du parc de logements anciens .

- A - L'accession à la propriété :

Aucune aide directe de l'Etat n'est prévue en direction des personnes intéressées par la location ou bien l'acquisition d'un logement .

L'accès à la propriété concernant les logements anciens ou nouveaux est facilité par la déduction des charges fiscales; en effet les futurs acquéreurs peuvent déduire de leurs impôts la totalité des intérêts contractés au cours des emprunts .

Le même type d'aide fiscale déductible est prévu envers les personnes intéressées par la transformation ou l'amélioration de leur logement .

- B - Les logements destinés à la location :

Le secteur locatif du logement social, au nombre de 6 millions d'unités, est géré par deux organismes essentiels :

*** -** Les collectivités locales qui détiennent la majorité de ces logements.

*** -** Les « Housings Associations » qui sont des organismes privés à but non lucratif .

CONCLUSION .

LE PASSAGE DE L'ASPECT QUANTITATIF A L'ASPECT QUALITATIF DU LOGEMENT SOCIAL DANS LES PAYS DEVELOPPES ; LE CONCEPT DE « DEVELOPPEMENT URBAIN DURABLE » .

La période actuelle, à partir des années 1990, correspond à la création d'un nouvel ordre mondial , à « la Mondialisation » ; la gestion des problèmes de la planète comme les effets de la pollution, les catastrophes écologiques, la transformation des déchets ne peuvent plus être gérés localement à l'intérieur des frontières d'un seul pays ; ils ne peuvent être traités au niveau de chaque Etat de manière individuelle ; leur solution ne peut être négociée qu'à l'échelle régionale ou mondiale ; certains problèmes dépassent en effet largement les frontières des Etats et ne peuvent être traités qu'à l'échelle planétaire ; la gestion des villes, l'habitat, l'urbanisme sont intimement liés à l'environnement et à la protection de la nature ; les hommes politiques, les urbanistes, les scientifiques d'une manière générale sont conscients de ce phénomène de « Mondialisation » ; ils y trouvent l'opportunité de s'exprimer ; ils considèrent que le moment est venu de se faire entendre par les dirigeants des pays et d'imposer leur vision du monde de demain ; ils demandent d'abord l'amélioration qualitative du cadre de vie de la population et la consécration du droit à un

logement décent pour tous les citoyens; ils élaborent en même temps les moyens d'y accéder avec des échéances étalées dans le temps ; l'un des moyens d'y parvenir commence par le traitement pacifique des conflits entre les Etats, l'affectation des dépenses militaires vers des objectifs civils et la consécration progressive de la paix dans le monde .

Dans les pays développés, à l'initiative de certains hommes politiques, de certaines associations de citoyens, le traitement du logement social fait partie d'une nouvelle stratégie à long terme ; c'est une démarche nouvelle avec des méthodes, des outils pour une action efficace, intégrant la participation des habitants .

Les collectivités locales et les associations de citoyens participent maintenant de manière concrète à l'élaboration et à la mise en œuvre de la gestion locale et à son évaluation périodique ; elles participent à l'élaboration des documents d'urbanisme, des projets et des actions à mener dans une nouvelle approche en termes de planification spatiale .

Les associations de citoyens élaborent des propositions dont l'objectif est celui de bâtir une stratégie territoriale, sur la base de réflexions prospectives, sur des sujets délicats tels que les mutations de la société et leur conséquence sur le territoire , les incidences futures de l'accroissement de la population .

Au cours de la 2° Conférence sur les « Etablissements Humains d'Istanbul » en 1996, l'Association des Maires de France avait souligné le rôle essentiel des villes comme acteurs du développement économique, social et culturel ; elle recommande de promouvoir une politique de décentralisation, de favoriser l'émergence d'associations de villes et la participation des citoyens à la gestion urbaine en développant la solidarité internationale dans le cadre de la coopération décentralisée .

Une approche globale et pluridisciplinaire en matière d'aménagement territorial, de planification de l'espace, d'environnement, de transport, de communication permet aux hommes politiques de faire leurs choix ; la réhabilitation du patrimoine immobilier, de l'habitat ancien, l'écologie urbaine, la qualité de l'environnement font partie des actions menées sur le terrain; les actions concrètes, menées dans certaines villes occidentales à titre expérimental nous démontrent que nous ne sommes plus au stade des idées .

* - La ville de Metz, à partir des années 1970 , verra 3 axes d'orientation : [13]

1°- La reconnaissance et la mise en valeur du patrimoine visant à assurer une culture partagée de la ville .

2°- L'embellissement et l'aménagement qualitatif de l'espace public .

3°- L'introduction ou le maintien des éléments de la nature dans la ville .

La mise en valeur du patrimoine consiste en :

- L'élaboration d'outils réglementaires tels que le P.O.S .
- La réhabilitation et la restauration de l'architecture des immeubles anciens .
- Le maintien d'une fonction d'habitat dans le Centre .

Plusieurs « Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat - O.P.A.H. - » ont été menées successivement et aujourd'hui elles ont intéressé la quasi - totalité des quartiers anciens ; progressivement couplées avec des campagnes de ravalement des façades, elles ont eu pour effet de révéler la beauté de la ville .

Le bilan des premières - O.P.A.H. - avait montré l'opportunité de prendre en compte un objectif social en complément de l'objectif patrimonial initial ; une nouvelle politique foncière permit à la fois la désinsalubrisation, le curetage et la restructuration de certains îlots ; la création d'une offre locative à caractère social a ainsi été mise en place .

* - Le quartier populaire de la « Croix Rousse » à Lyon (14) compte 23 mille habitants ; la spéculation foncière avait failli remettre en cause l'identité de ce patrimoine architectural ; un ensemble de dispositifs avait été mis en place pour préserver ses caractéristiques patrimoniales et maintenir la diversité de la population .

Une « Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager – Z.P.P.U.A.U.P. » avait donc été créée en collaboration avec les associations de quartiers .

* - La ville de Montreuil (15) à proximité de Paris, était un village peuplé en majorité d'ouvriers venus de différents horizons ; les quartiers du centre-ville renferment plusieurs activités, tels que les commerces, les services, l'habitat .

La municipalité s'attache à réhabiliter le cadre bâti, en gardant les témoignages de l'architecture industrielle et les vestiges de la tradition horticole ; l'objectif à long terme est l'amélioration de l'environnement urbain, dans une gestion économe, écologique et solidaire du territoire ; pour cela, un contrat de la ville et une charte de l'environnement insistent sur la démarche participative qui associera les citoyens qui le désirent à l'aménagement de leur cadre de vie .

* - A Lille, (16) la stratégie de la ville renouvelée vise à apporter une réponse puissante et décisive pour faire face à la dégradation économique, sociale, culturelle, environnementale et urbaine de certains secteurs de la métropole lilloise ; à travers la stratégie de la « Ville Renouvelée » , il s'agit de tirer partie des potentiels des territoires déqualifiés pour leur redonner de la valeur, au service des habitants et du développement de l'ensemble de la

métropole ; l'un des objectifs est le renouvellement massif du parc de logements avec une moyenne de mille logements par an : démolition de l'habitat insalubre, démolition d'immeubles – H.L.M. - irrécupérables, opérations programmées d'amélioration de l'habitat, réhabilitation des constructions anciennes.

Utilisées simultanément, toutes ces procédures doivent s 'inscrire dans une reconquête urbaine coordonnée, marquant une option délibérée d'innovation sur le produit habitat, il va de soi qu'un tel programme coordonné doit intégrer une action sociale et participative soigneusement élaborée .

*- Le quartier de «l'Ariane » était un ensemble d'habitations situées sur les hauteurs de la ville de Nice ; il se présentait sous la forme de « Tours et de Barres » , avec des espaces extérieurs qui ne comportaient pratiquement plus d'espaces verts ; c'était « une cité dortoir, avec des immeubles insalubres, où les gens ne voulaient plus habiter ; ce quartier était destiné à la démolition ; à l'initiative des autorités locales mais aussi grâce à l'intervention du ministère de la Ville, ce quartier n'avait pas été démoli ; il a été réhabilité tout en changeant de vocation, de destination ; à partir de quelques aménagements qui avaient nécessité peu de moyens, cet ensemble d'habitations s'était transformé en zone d'activités, en « Zone Franche » ; les espaces situés au niveau du sol sont devenus des locaux commerciaux ; les appartements situés en hauteur sont devenus des bureaux ; ce quartier est devenu un carrefour d'échanges qui reçoit maintenant une population importante ; une autre particularité de cette initiative concerne les jeunes chômeurs de ce quartier dont l'avenir s'orientait beaucoup plus vers la délinquance que vers une activité honnête ; ces jeunes chômeurs avaient en priorité, bénéficié d'un emploi et donc d'une chance de s'intégrer dans la société.

- REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES .

1-2-3-5- F. de CHOAY – L'Urbanisme en Question – p. 10 .

4 - OWEN-FOURIER-RICHARDSON-CABET- PROUDHON- les urbanistes « progressistes»

6 - Livre Blanc : Propositions pour l'Habitat – Union Nationale des H.L.M. 1975- p .34.

7 - M.BESSET : Qui était Le Corbusier – page 68 - éd. SKIRA – OP. Cité .1968

7 - P. MEURIOT : Des agglomérations de l'Europe contemporaine - Paris 1897 -

8-9- V. CONSIDERANT : Description du phalanstère - 2° éd. Paris 1848 .

10 - CL. ALPHANDERY : Pour une politique du logement- OP. Cité p. 7

11 – J . DANON : in article « les Echos » du 8-11-1978 –

12 – J . BARROT : op.cité - p. 214 -

13 - G. PINVERZZINI : Rapport sur l'aménagement urbain de la ville de Metz –Ministère de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement –15 février 1998 -

14 -- N. HOLEC : Rapport sur la Planification urbaine de la ville de Lyon - Ministère de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement - 27 février 1998 –

15 - Ina RANSON - Rapport sur l'aménagement urbain de la ville de Montreuil- Ministère de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement - 28 décembre 1998 .

16 - Rapport sur l'aménagement urbain de la ville de Lille- Source : IDEM.

- CHAPITRE 2° -

LE LOGEMENT SOCIAL DANS LES PAYS SOUS – DEVELOPPES .

INTRODUCTION .

« L'état de sous développement d'un pays peut se définir comme une situation caractérisée par une distorsion durable ou une tendance à la distorsion, entre une croissance démographique relativement forte et une augmentation relativement faible des ressources dont dispose effectivement la population [1] » ; l'une des caractéristiques de la situation des pays sous-développés est la dégradation du cadre de vie :

- La prolifération de l'habitat précaire .
- Le surpeuplement des logements .
- L'urbanisation anarchique des villes .
- La faiblesse du rythme de réalisation .

Dans les pays sous-développés, la situation des populations avait atteint, au cours du siècle dernier, des situations dramatiques ; selon un rapport établi en 1976, lors de la 1° Conférence sur les Etablissements Humains, réunie à Vancouver, sous l'égide de l'O.N.U, un milliard d'êtres humains, dans le monde, vivaient dans des conditions inférieures aux normes minimales d'habitat ; les principales raisons seraient la pauvreté, l'accroissement démographique et l'urbanisation [2] .

En 1977, le gouverneur de la Banque Mondiale évaluait à 200 millions le nombre de personnes en situation de pauvreté absolue dans les grandes villes d'Asie, d'Afrique et d'Amérique Latine (3)

A la poussée démographique, s'ajoutent l'exode rural et l'abandon des campagnes ; c'est la désorganisation de l'économie rurale traditionnelle et la stagnation de la production agricole ; en cent ans, la population urbaine aura été multipliée par 20 pendant que la population mondiale quadruplait ; en l'an 2006, plus de 60% de la population mondiale vit dans les villes, soit plus de 3,5 milliards de personnes ; chaque année 20 millions de personnes continuent à s'y installer [4] .

La population mondiale est passé de 4,2 milliards en 1976 à 6 milliards d'habitants en 2006; plus d'un milliard de personnes habitent encore dans des bidonvilles ou bien des

logements précaires, s'ils n'habitent pas directement dans la rue ; sur 2 milliards de citadins dans les zones urbaines du Tiers-monde, 2/3 environ vivent dans des taudis [5] .

Dans les pays du Tiers monde, le phénomène d'urbanisation a pris un rythme tel que les villes qui subissent déjà leur propre accroissement démographique, grossissent dans l'anarchie : c'est une « Urbanisation rapide et sauvage » ; entre 1960 et 1967, la population urbaine en Afrique avait augmenté de 38% ; la production de nouveaux logements, chaque année, demeure inférieure aux besoins démographiques et aux besoins de renouvellement , sans parler des déficits et des besoins d'amélioration .

En 2006, la population africaine est estimée à 1 milliard de personnes ; selon les statistiques, elle atteindrait 1,3 milliards d'habitants à l'horizon 2015.

Au cours de l'année 1995, la Banque Mondiale évaluait la partie de la population algérienne vivant en dessous du seuil de pauvreté à 6,36 millions de personnes, soit 22% du nombre total d'habitants; en 2003, le C.N.E.S. estimait à 14 millions, le nombre de personnes vivant au-dessous du seuil de pauvreté; en 2005, la Banque Mondiale, à partir de certains critères, l'évaluait à 7 millions de personnes .

Les villes du Tiers-monde se caractérisent par le déséquilibre de l'armature urbaine, par un schéma spatial désarticulé ; le déséquilibre entre la capitale ou les centres industriels avec le reste du territoire, le déséquilibre entre la ville et la campagne sont remarquables ; beaucoup de contraintes s'opposent à la réalisation d'un aménagement du territoire cohérent ; la colonisation avait développé plusieurs pôles urbains et des centres d'activités pour répondre à ses propres besoins ; autour de ces villes s'organisait l'infrastructure : exemple de Dakar, Casablanca, Montevideo (Uruguay) .

L'armature urbaine durant la colonisation exprimait la distorsion entre ces villes et le reste de pays ; au lendemain de l'indépendance de ces pays, cette tendance se confirme sous l'effet de leur industrialisation .

Abidjan regroupe 95% de l'industrie du pays ; à Buenos Aires en Argentine et Sao Paulo au Brésil se concentrent 50% de l'activité industrielle du pays .

En Algérie, en 2006, sur une bande du littoral, correspondant à 4%du territoire national sont concentrées 51 % des unités industrielles du pays, soit 6000 usines ; 25 % de ces usines sont concentrées au niveau de l'Algérois ; le développement du secteur tertiaire au niveau de ces centres d'activités avait entraîné un afflux important de personnes et accentué encore plus le déséquilibre existant [6] .

Les conséquences de cette situation se reflètent sur l'hygiène de la population , la santé , l'éducation , l'éloignement du lieu de travail , la sécurité .

- 1 - SITUATION ACTUELLE DU LOGEMENT .

1-1- L'IMPORTANCE DES BIDONVILLES .

Les pays du Tiers-Monde se caractérisent par l'importance des bidonvilles construits dans la périphérie des villes ; ce sont des bidonvilles, gourbis, taudis, favelas, barruadas, construits en marge des règlements d'urbanisme, où les conditions minimales d'hygiène et de sécurité n'existent pas ; c'est une auto-construction qui utilise des matériaux d'une grande diversité, récupérés parmi les déchets .

- Leur statut juridique : pas de statut ; ils sont situés sur des terrains occupés illégalement .
- Leur occupation : par des habitants sans travail ou bien économiquement faibles .
- Leur environnement : absence quasi-totale d'équipements socio-économiques ; pas de réseaux d'assainissement , ni d'alimentation en eau .
- Leur rythme d'accroissement :(7)ce rythme est supérieur au taux d'accroissement démographique , au rythme du développement des villes ; il se situe autour de 12% par an.

En Inde, Egypte, Pakistan, Nigeria, Indonésie, Ethiopie, Bangladesh, le taux d'accroissement des habitants des bidonvilles dépasse celui de la population urbaine (8).

D'après T.Mende, en 1950,en parlant de la situation à Bombay, « un million et demi de personnes se trouvaient sans abri ou logés dans des conditions effroyables et plus d'un demi million vivaient dans les rues de la ville et dormaient sur les trottoirs » (9) ; la grande majorité des populations des pays du Tiers- monde vivent dans la promiscuité quand elle échappe à la misère des bidonvilles .

-T- 9- Pourcentage des bidonvilles par rapport aux logements construits en dur en 2005

Kinshasa	Cia dad Guayana	Mexico	Djakarta	Kuolalampur	Fortaleza	Recife	Caracas
40%	37%	40%	45%	37%	50%	60%	55%

BANQUE MONDIALE-.

M- AFRIQUE :

1 - L'Algérie :

En Algérie , en 1954, 30% de la population des principales villes habitait les bidonvilles (10) ; en 1966, les bidonvilles représentaient 13% du nombre de logements urbains ; les événements dramatiques vécus par le pays à partir des années 1990 avaient accéléré l'angoisse et la misère des populations rurales ; le déplacement de ces populations, estimé à 2 millions de personnes, s'était effectué vers les centres urbains les plus proches de leur domicile ; malgré les opérations de relogement de la population des bidonvilles , ceux-ci

sont réoccupés simultanément par de nouveaux arrivages ; en 2004, le nombre de logements vétustes, des habitations précaires était estimé à 500 mille ; le nombre des bidonvilles est estimé à 2 millions d'unités ; la majorité de ces habitations se trouve dans les grands centres urbains ; le déficit enregistré d'élève à plus de 1, 3 millions de logements pour un T.O.L. de 5 personnes ; ce déficit serait de 800 mille pour un T.O.L. de 5,5 personnes ; la demande actuelle est estimée à 600 mille demandes de logements ; l'offre se situe annuellement entre 120 mille et 160 mille unités tous types de logements confondus [(11)]; au cours de l'année 2000, les besoins de la ville de Constantine étaient estimés à 36 mille logements ; la ville de Constantine à la même période, enregistrait 11 638 baraques où vivaient 81500 personnes [(12)] ; certaines cités , réalisées récemment ressemblent de plus en plus aux bidonvilles qui les entourent ; ainsi la cité Boumerzoug , avec ses 572 logements , vit au quotidien la dégradation rampante de son environnement ; construite au début des années 1990, à la lisière sud-est de la commune de Constantine, cette cité est entourée par l'oued qui porte le même nom ; elle est prise dans l'étau des bidonvilles Terroudj , Benfadli Abbès , et Daif Raabi, dont certains ont été éradiqués récemment ; 4 immeubles de cette cité, situés à proximité de l'oued sont menacés par les crues de ce cours d'eau ; les 80 familles qui les occupent vivent dans l'angoisse de voir s'effondrer leurs habitations ; l'accès difficile par un pont, l'état de dégradation avancé des constructions par manque d'entretien, les trottoirs défoncés, les conduites d'eau et de gaz apparents, les ordures qui jonchent le sol, le défaut d'éclairage public ne font qu'accroître les difficultés et l'angoisse de ses habitants ; à Constantine, en 2006, 300 habitations peuvent s'écrouler d'un moment à l'autre ; les quartiers dont le sol est instable, totalisent 15 mille logements ; ils abritent 100 mille personnes environ ; en plus de ces logements, Constantine compte, toujours en 2006, 10 mille habitations précaires ; le même paysage se retrouve dans la périphérie de la ville d'Oran ; un bidonville inhumain, masqué par des H.L.M. hideux abrite des centaines de familles ; il est connu sous l'appellation de « Douar Flalis » ; la misère y côtoie la violence ; un autre bidonville d'Oran , appelé « Les Planteurs » abrite actuellement 12 000 baraques ; les autorités publiques comptent le supprimer sur une période de 4 années ; à Oran ,en 2002, seuls 106 logements étaient disponibles pour une demande estimée à 76 mille unités ; à Blida , l'offre se limitait à 200 logements pour une demande estimée à 7500 unités ; à Alger , le nombre de personnes vivant dans les bidonvilles était estimé au cours de l'année 2002 à 150 mille habitants ; la même année, en 2002, une étude réalisée par le ministère de l'Habitat, en collaboration avec la Banque Mondiale , avait permis de situer près de 262 sites menacés par l'effondrement dans le périmètre de l'Algérois ; le nombre de

baraques est estimé à 27 mille unités ; dans la Wilaya de Skikda, en plus de la crise du logement caractérisée par les taux élevés du T.O.L. et du T.O.P.- Taux d'Occupation par logement et par pièce, il a été recensé en l'an 2002 plus de 20 mille bidonvilles et 7 500 habitations précaires réparties sur l'ensemble des communes de la Wilaya ; au niveau du chef lieu de la Wilaya, les sites les plus importants, en l'occurrence Bouabbaz et Boulkeroua, renfermaient 1232 gourbis où vivaient 8012 habitants ; en 2004 , la wilaya de Annaba abritait plus de 18 mille logements vétustes dont 8544 étaient situés au niveau du chef lieu de la commune ; aux centres de transit dits de la « Tabacoop et de la salle omnisports Safsaf » s'ajoutent des milliers de demandes logements non satisfaites ; la ville de Annaba abrite toujours un bidonville célèbre, connu sous le nom de Bou Hamra (13).

-2- Le Maroc : 55 à 60 % de la population globale du pays vit dans des « Casbah » ou bidonvilles ; entre 1950 et 1960, la population des bidonvilles était passée de 100 mille personnes à 180 mille personnes; Casablanca est la capitale économique du Maroc ; c'est une petite localité côtière devenue un port de premier plan sous le protectorat français dans la première moitié du 20° siècle ; cette ville avait absorbé des vagues de migrants chassés des campagnes par la pauvreté et compte , en 2006, une population de 3 millions d'habitants ; les services publics n'ont pas réussi à accompagner cette expansion effrénée ; les usines qui avaient contribué à l'enrichissement de la ville ne recrutent plus ; 50 mille emplois industriels ont disparu entre 1994 et 2002 ; le taux de chômage est d'environ 25% , bien plus que la moyenne nationale ; la population croit , en moyenne, de 100 mille habitants par an ; les besoins en logements , en 2006 , sont estimés à 250 mille unités ; le nombre de bidonvilles ne cesse d'augmenter .

Le gouvernement réformateur du roi s'est fixé comme objectif d'éliminer tous les taudis et a entrepris la construction d'une dizaine de villes nouvelles pour désengorger les grands centres urbains ; des logements sont proposés aux habitants des quartiers insalubres à des prix réduits ; ce sont des villas économiques correspondant à l'évolutif algérien, des cités sans bidonvilles ; malheureusement, les taudis abandonnés sont revendus à d'autres habitants ; les pouvoirs publics comptent favoriser les familles nécessiteuses par des formules attractives .

En 2003, 45 mille logements sociaux furent réalisés ; l'objectif prévoit la réalisation de 103 mille logements par an ; le financement des logements est réparti au tiers entre l'**E**tat, les collectivités locales et les bénéficiaires .

-3 - Le Nigeria : En 1968, 50% de la superficie d'Ibadan était occupée par des taudis où vivaient 60 à 70% des habitants de la ville; en 2006, les ¾ de la population d'Ibadan , soit plus de 2 millions de personnes vivent toujours dans les bidonvilles .

-4 – Le Congo : ex Zaïre : au cours des années 1970 , 60 % de la population de Kinshasa, estimée à 2 millions d'habitants vivait dans des taudis ; en 2006 , la population de la capitale est estimée à 7 millions d'habitants ; les dernières guerres fratricides , avaient rendu la situation sociale encore plus alarmante ; la population des bidonvilles dépasse les 3 millions d'habitants .

- B - AMERIQUE LATINE :

- 1 - Le Brésil : En 1961, la moitié de la population de Récif , évaluée à 400 mille habitants vivait dans les bidonvilles ; plus du quart de la population de Rio de Janeiro, soit 900 mille habitants habitaient dans les Favelas; en 2006, cette population dépasse les 2 millions de personnes ; les favelas sont des zones de non droit ; la délinquance et le crime organisé font partie de leurs spécificités.

- 2 -Le Mexique : En 1962, 40 % des habitants de Mexico, soit 3 millions d'habitants vivaient dans les bidonvilles ; en 2006, cette population dépasse les 4 millions de personnes .

-3 - Le Venezuela : En 1969, 40% de la population de Caracas, soit 1,9 millions d'habitants vivaient dans des bidonvilles; en 2006, cette population dépasse les 3 millions de personnes.

- C - ASIE :

- **1- Le Bangladesh :** En 1973, 2 millions de personnes, soit 40% de la population urbaine vivaient dans des taudis - bustées ; 300 mille personnes, soit 20 % de la population de Dacca vivaient dans des bidonvilles ; en 2006, cette population dépasse le million de personnes .

-2 - L'Inde : En **1971**, à Calcutta, **8** millions d'habitants vivaient dans les bidonvilles ; à Bombay, **2,5** millions d'habitants vivaient dans les mêmes conditions ; en **2006**, la population de Bombay est passée à **12** millions d'habitants ; la population des bidonvilles aura doublé ; l'accroissement du nombre de bidonvilles reste proportionnel à l'accroissement de la population ; à la misère de la population s'ajoute la prolifération d'une quantité impressionnante de rongeurs en liberté ; en cas d'épidémie, ces animaux, estimés à plusieurs millions représentent un réel danger pour la santé de la population .

- 3 - Les Philippines : En 1972 à Manille, 1,5 millions de personnes soit 35% de la population totale vivaient dans les bidonvilles; en 2006, 3 millions de personnes habitent les bidonvilles.

-1-2 - LE SURPEUPLEMENT DES LOGEMENTS .

Le tiers monde se caractérise par :

* - Une urbanisation rapide et désordonnée .

* - Un taux d'occupation des logements - T.O.L.- élevé .

* - La détérioration rapide des logements existants par le manque d'entretien .

* - L'insuffisance des nouvelles réalisations .

« En 1930, le ¾ des habitants de Bombay vivaient dans des logements d'une seule pièce qui servait pour l'ensemble de leurs activités ; en 1940, près de 100 mille personnes vivaient à raison de 10 à 19 personnes par pièce qui, de plus est exiguë ».

Pour des raisons évidentes d'économie, les logements nouvellement construits sont de plus en plus exigus, sans parler du confort .

En Algérie , en 2005, le taux d'occupation par logement - T.O.L - est de 5,32 ; il faudrait 70 millions de logements à réaliser dans un pays comme l'Inde pour avoir l'équivalent de ce taux de 5,32 habitants par logement .

Au Caire, la population est passée de 12 millions d'habitants au cours des années 1960 à 18 millions en 2006 ; entre 1960 et 1970, la population d'un quartier avait doublé alors que le nombre de logements et des équipements collectifs n'avaient subi aucune modification ; en 2006, un seul des nombreux bidonvilles qui entoure la ville du Caire, abrite 80 mille habitants .

-1-3- FAIBLESSE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ET INADAPTATION DES LOGEMENTS REALISES .

En plus du fait que le nombre de logements produits chaque année demeure faible à cause des coûts de réalisation élevés, ces logements exigus, ne répondent pas vraiment aux besoins de la population ; les raisons sont non seulement culturelles mais aussi d'ordre fonctionnel ; d'habitude, l'initiative privée et l'auto construction ne touchent qu'une faible partie de la population ; c'est l'Etat qui est chargé de produire les logements destinés aux classes défavorisées ; ces initiatives sont rendues possibles grâce à la participation d'organismes internationaux comme le F.M.I. et ce, dans le but de maintenir la paix sociale ; la distribution de ces logements ne s'effectue pas toujours sur la base de critères objectifs .

La faiblesse de la production dans les pays du tiers- monde demeure intimement liée à la faiblesse des moyens de planification, au gaspillage des matériaux de construction , à la faible productivité, à la mauvaise utilisation des biens de production .

Au Maroc, les crédits affectés à la construction des logements sociaux locatifs demeurent faibles ; l'Etat marocain se limite à viabiliser et à aménager les terrains d'assiette ; en plus

des réalisations privées, l'Etat marocain a, entre 1958 et 1970, en l'espace de 12 années programmé et livré 40 mille logements .

En 2006 , les pouvoirs publics marocains préfèrent encourager l'accès au logement social par la mise en place de nouveaux mécanismes appropriés ; ils se traduisent par différentes formules d'aides et de prêts en direction de la classe moyenne , solvable ; les crédits mis en œuvre, à des conditions avantageuses, concernent la réalisation de logements destinés aussi bien à la location qu'à l'accès à la propriété .

-T- 10- Besoins annuels en logements – Année 1975- en millier de logements-

	Amérique Latine	Afrique	Asie	Total
Besoins démographiques	1 700	1 500	9 400	12 600
Résorption des déficits sur 30 ans	600	730	4 800	6 130
Renouvellement des logements existants (sur 50 ans)	446	438	3 120	4 004
Total	2 746	2 668	17 320	22 734

Source : Situation du logement dans le monde et évaluation des besoins- O.N.U- 1976

En 1965, les besoins annuels en logements , dans le Tiers-monde , étaient estimés à 18,7 millions d'unités; la distorsion entre l'offre et la demande était remarquable ; cette quantité se décomposait en 8,6 millions de besoins démographiques, 6,1 millions de résorption de déficit et 4 millions de renouvellement du parc .

En 1975 , les besoins annuels en logements dans le Tiers-monde étaient estimés à 24, 764 millions d'unités ; cette estimation se basait sur l'accroissement démographique ; elle était aussi dictée par la nécessité de résorber les déficits sur 30 ans et de remplacer le parc existant sur une période de 50 ans .

Les logements sont produits à des coûts incompatibles avec les revenus de la majorité des demandeurs ; « Il ne faudrait pas moins de vingt ans au travailleur moyen du continent asiatique pour acquérir un logement des plus modestes, même en admettant qu'il puisse épargner 20% de son salaire de misère ».

En Mauritanie, Burkina- Faso, Ghana, le coût de la construction représente 7 fois le revenu annuel d'un travailleur ; en Algérie, en 2006, le logement social de type F3 de 65 m² , est estimé à 2 millions de D.A. environ ; sur la base d'un salaire minimum – S.M.I.G- de 10 mille D.A. mensuel , il correspondra à 16 années de salaire environ ; si l'on prend en

compte l'augmentation vertigineuse des prix des matériaux de construction, l'auto - construction risque de se transformer en utopie .

-1-4 - LES DEFICITS EN EQUIPEMENTS SOCIO - ECONOMIQUES .

Contrairement au logement social, dont le financement est assuré partiellement par les citoyens malgré la faiblesse de leur revenu, les équipements socio-économiques, en dehors de certains équipements commerciaux sont à la charge de l'Etat .

Dans les pays du Tiers-monde, 10 % à 20 % de la population seulement est dotée de services sanitaires suffisants ; moins de la moitié des adultes et des enfants reçoivent l'éducation dont ils ont besoin ; dans les pays du Maghreb , en 2005, le taux d'analphabètes est estimé à 38% : 50% au Maroc, 31% en Algérie, 26% en Tunisie .

L'insuffisance des équipements socio-économiques est accentuée par celui des transports ; des distances importantes séparent le lieu de travail du logement, de l'école du dispensaire, de la pharmacie ; les équipements socio-économiques, qui ont une vocation commerciale sont souvent remplacés par une multitude de vendeurs ambulants ou ayant édifié un local de fortune .

-1-5- LES VOIRIES ET LES RESEAUX DIVERS – LES PROBLEMES DE POLLUTION -

Dans les pays sous-développés, ce ne sont pas les seuls quartiers pauvres et les bidonvilles qui souffrent de l'insuffisance des infrastructures ; certains quartiers résidentiels de villes importantes en Afrique ne disposent pas de rues aménagées et carrossables ; l'état du réseau routier dans les pays du tiers monde se trouve en adéquation avec leur niveau de développement ; ces infrastructures sont du ressort des pouvoirs publics ; en Algérie, en 2006, la vétusté du réseau routier est telle, que sa remise en l'état nécessiterait un budget de 350 milliards de D.A. ; les pouvoirs publics n'ont pu affecter aux communes qu'une enveloppe de 20 milliards de D.A. dans le cadre du plan quinquennal 2005-2009 (14).

Les villes des pays sous-développés ne sont pas convenablement desservies par un système salubre d'alimentation en eau ; les réseaux existants, du fait de leur sur utilisation et du manque d'entretien se détériorent et ne sont pas remplacés ; l'initiative individuelle se limite au creusement de puits quand l'eau courante n'existe pas ; ceci nécessite un investissement non négligeable .

La rareté de l'eau touche, en 2006, 2 milliards de personnes dans les pays du Tiers-monde ; en 2006, selon l'O.M.S., 300 millions de personnes, soit le tiers de la population africaine n'ont pas accès à l'eau potable ; autant de personnes n'ont pas accès à une quantité d'eau d'assainissement adéquate ; 50% d'Africains souffrent de l'une des 6 maladies à transmission hydrique; le ratio d'eau en Afrique est inférieur à 1700 m^3 par personne et par an ; d'ici 2010, 17 pays africains souffriraient directement de la pénurie de l'eau ; les investissements pour couvrir les besoins d'eau et d'assainissement sont estimés à 12 milliards de dollars par an (15) .

Les ressources en eau risquent de devenir des sources de conflit et de guerre ; l'O.N.U. avait recensé plus de 300 zones potentielles de conflit dans le monde .

En Algérie, en 2006, la distribution irrégulière, les pénuries d'eau touchent pratiquement l'ensemble de la population ; le taux de raccordement des populations du pays aux réseaux d'eau potable et d'assainissement atteint 85% ; les réseaux existants n'ont jamais permis une satisfaction normale et régulière des besoins de la population, surtout dans les agglomérations importantes; l'état des canalisations est tel que plus de 50% de cette eau est perdue dans les fuites ; le déficit en eau de la wilaya d'Oran est estimé , en 2006, à 200 mille m^3 par jour ; cette situation s'explique en partie par le manque de ressources ; le taux de remplissage des barrages ne dépasse pas les 7% (16) ; après de nombreuses tentatives infructueuses de régler localement ce problème, les pouvoirs publics avouent leur incapacité à gérer correctement cette eau ; ils font désormais appel à des entreprises étrangères spécialisées comme la Lyonnaise des Eaux , ou bien Suez, afin de moderniser le réseau existant et gérer la distribution ; pour l'accès à l'eau potable de la population , les objectifs de l'horizon 2015 seraient d'atteindre le taux de 50%.

La Marseillaise des Eaux et l'entreprise chinoise C.G.C. sont chargées, à partir de l'année 2006, de la réhabilitation du réseau d'eau potable de Constantine .

Les experts affirment que l'Algérie avait fourni d'importants efforts en vue d'accroître ses efforts de stockage, mais n'avait pas accordé suffisamment d'importance aux aspects de protection et de préservation de ses ressources en eau ; plus de 30 millions de m^3 de vase se déposent annuellement dans les barrages ; plus de 200 millions de m^3 d'eau s'évaporent chaque année ; l'Algérie enregistrerait un déficit de 1 milliard de m^3 d'eau à l'horizon 2025 ; seulement l'Est du pays serait épargné par le déficit hydrique ; les experts algériens préconisent la généralisation de la technique de la recharge artificielle des nappes souterraines et le développement du dessalement de l'eau de mer (17) .

Les pays du tiers monde, les pays africains, dépourvus de moyens humains et financiers sollicitent l'aide internationale pour la gestion de leurs ressources en eau .

La gestion des déchets ménagers se pose avec acuité dans l'ensemble des pays du tiers monde ; l'évacuation des déchets ne touche que certains quartiers ; dans la banlieue du Caire des dizaines de milliers de personnes vivent dans des bidonvilles, à proximité immédiate des décharges publiques ; elles vivent de l'exploitation des déchets par le tri sélectif manuel et artisanal ; ce sont les fameux « chiffonniers »; en Algérie, toutes les décharges publiques se trouvent à l'air libre, avec de nombreuses conséquences sur la santé de la population et sur l'environnement ; la décharge, de Oued Smar , à Alger, s'étend sur une superficie de 30 ha ; 30 millions de m^3 de déchets y sont entreposés ; ils s'amoncellent sur une hauteur de 25 m, soit la hauteur d'un immeuble de 7 étages ; cette décharge est saturée depuis l'année 2000 ; malgré cela, faute d'une autre alternative, elle continue à réceptionner, quotidiennement, quelque mille voyages d'ordures ; ceux-ci sont effectués par des camions dont le tonnage varie de deux à vingt tonnes ; la gestion de cette décharge s'avère de plus en plus délicate dans la mesure où le déficit en matériel roulant augmente les difficultés de la collecte ; les infiltrations d'eau de pluie dans le sol risquent d'atteindre les nappes d'eau souterraines ; la pollution provoquée par la décomposition des déchets et la fumée nocive menacent la santé des populations limitrophes ; celles-ci souffrent de maladies liées au domaine respiratoire ; elles n'arrêtent pas de réclamer , depuis plusieurs années la fermeture du site .

Afin de mieux sauvegarder l'environnement, les pouvoirs publics, en Algérie, envisagent de gérer les ordures de manière plus efficace; il est question de traiter ce problème, en accord avec les directives de la « mondialisation » et du « développement urbain durable » ; désormais les décharges à l'air libre de plusieurs wilaya seraient fermées; elles seraient remplacées au fur et à mesure par des sites d'enfouissement (18) ; la wilaya de Constantine prévoit, à partir de l'année 2006, la création d'un centre d'enfouissement technique des déchets à Bougharb, dans la commune de Ben Badis ; celle-ci est distante de 40 km par rapport au chef lieu de la wilaya ; cette décharge concernera les communes de Constantine, du Khroub, Ain Abid, Ben Badis, Ain Smara ; ces communes fourniront, en commun, 500 tonnes de déchets par jour ; la commune de Constantine, génère, à elle seule, 367 tonnes de déchets par jour ; afin de réduire le volume des déchets à transporter, avant leur enfouissement, il est prévu la création d'une station de compactage, au niveau de Constantine ; celle-ci sera dotée d'un équipement spécifique ; les déchets traités seront transportés dans des containers, sous volume réduit, où ils seront enfuis dans des casiers ;

les eaux d'écoulement de ces déchets seront stockés dans des bassins et épurées avant leur rejet dans l'oued ; une enveloppe de 110 millions de D.A. a été prévue pour la 1° tranche des travaux ; un appel d'offres est lancé en vue de la réalisation d'un centre de recyclage des déchets au niveau du « Palma » (19) .

La politique de la gestion des ordures s'achemine, selon les responsables du secteur vers le tri sélectif ; c'est le seul moyen de diminuer le tonnage destiné aux sites d'enfouissement ; cette technique permettrait de revaloriser des déchets susceptibles d'être recyclés.

L'industrialisation des pays du tiers monde ne se conforme pas toujours aux normes de protection de l'environnement ; en Algérie, la tendance à la « littoralisation » du pays a provoqué des effets pervers au plan écologique quand on sait que 1 million de m^3 d'eau polluée se déversent dans la mer et que 10 millions de tonnes de sable auraient été illégalement extraits ; en outre de 1963 à 1993, 120 650 hectares appartenant au foncier agricole avaient été perdus à cause de l'empiètement ; les dunes bordières des plages se sont rétrécies et ne peuvent assurer leur rôle de protection de l'écosystème côtier naturel ; le niveau des pollutions marines augmente particulièrement dans les zones mitoyennes des grandes métropoles ou celles voisines des complexes industriels engendrant une baisse sensible des ressources halieutiques ; 250 mille tonnes de détritus sont jetées, chaque année, dans la mer et les cours d'eau ; 350 mille tonnes s'entassent dans des zones hautement sensibles.

Les produits chimiques au profit de l'agriculture sont utilisés sur une superficie de 1 600 000 hectares de terres arables ; l'usine de production de pâte à papier de Mostaganem, la cimenterie de Hamma Bouziane, l'usine de phosphate Asmidal de Annaba, le rejet des produits chimiques dans les eaux de l'oued El Harrach donnent un aperçu de cette situation ; les catastrophes survenues à la suite de certaines négligences - Bopal en Inde , Tchernobyl en ex U.R.S.S.- l'usine A.Z.F. en France- avaient obligé les responsables concernés, à l'échelle mondiale, à réagir ; la cimenterie de Hamma Bouziane avait été réalisée, au cours des années 1980, dans une zone agricole intensive et à forte densité humaine ; les nuisances générées par cette usine provoquent des dégâts matériels et humains importants ; les poussières rejetées se fixent aux produits végétaux et finissent par les asphyxier ; de nombreux citoyens souffrent de maladies liées à la silicose ; les actions destinées à améliorer la qualité de l'air n'ont pas eu les effets escomptés ; une commission avait été chargée par les autorités pour appliquer les mesures recommandées ; parmi ces mesures de protection de l'environnement, figure l'installation d'une station-météo

destinée à réguler les émissions de poussière, l'installation de filtres à manche, de doseurs au niveau des cheminées (19) .

1.6 - LE DEFICIT EN QUALITE DES CONSTRUCTIONS RECENTES . LE MANQUE D'ENTRETIEN DES LOGEMENTS EXISTANTS .

Afin de maintenir le parc de logements au niveau quantitatif mais aussi qualitatif, il faut non seulement construire, mais il faut aussi entretenir les logements existants ; il faut aussi remplacer les logements qui tombent en ruines chaque année : la Casbah d'Alger, la Vieille-Ville de Constantine ; en 2004, à Constantine , 15 mille familles furent touchées par les glissements de terrain et devaient être relogées en urgence .

De nombreux obstacles d'ordre économique s'opposent non seulement à la construction de logements neufs, mais aussi à la rénovation et à l'entretien de ces logements ; les coûts de ces opérations importantes, sont souvent considérés comme des dépenses inutiles ; on préfère utiliser l'argent disponible pour la réalisation de nouveaux logements ; les besoins de renouvellement, calculés à raison de 2 % par an, pour les logements ayant 50 ans d'âge moyen, s'élèveraient pour l'ensemble des pays sous - développés à plus de 10 millions de logements.

Dans les pays du tiers-monde, les nouvelles constructions ne sont pas réalisées conformément aux normes en vigueur ; pour de nombreuses raisons, elles ne résistent pas aux effets des catastrophes naturelles, telles que les séismes et les inondations ; en 1966, l'O.N.U. évaluait à 1 million le nombre de personnes décédées dans le cadre de tremblements de terre et 600 mille dans des typhons au cours du siècle dernier ; le dernier tremblement de terre, au Pakistan, avait provoqué des milliers de victimes ; l'état de vétusté des routes n'avait pas permis de faire parvenir les secours aux populations sinistrées ; le dernier « Tsunami » au sud de l'Inde, en 2005, avait provoqué des dizaines de milliers de victimes et des destructions importantes .

Le séisme de Boumerdes, le 23 mai 2003,avait durement touché les immeubles d'habitation et les logements sociaux en particulier; les enquêtes effectuées par les autorités publiques avaient démontré la fragilité des nombreux ouvrages qui se sont écroulés; pour de nombreuses raisons, ceux-ci ne répondaient pas aux exigences prévues par la réglementation en vigueur ; cette catastrophe avait entraîné la destruction de 22 mille logements, 160 établissements scolaires, 6 structures sanitaires ; elle avait absorbé une enveloppe budgétaire de 200 milliards de D.A.; suite à ces événements dramatiques, les pouvoirs publics se sont décidés à mettre en place de nouveaux moyens de contrôle ; la loi 04-05 du 14-08-2004- est orientée vers plus de vigilance vis-à-vis de la qualité des ouvrages

et de la qualification des entreprises de réalisation ; désormais , même à des prix supérieurs, les entreprises soumissionnaires dotées des moyens les plus performants seront retenues (20) .

En Algérie, la réhabilitation des anciennes constructions rentre dans le cadre d'opérations ponctuelles ; elle dépend d'un certain nombre de paramètres liés à la conjoncture politique et économique ; une partie importante du patrimoine historique a ainsi disparu à cause du manque d'entretien .

A Constantine, à partir de l'année 2000, une opération de réhabilitation est prise en charge par l'O.P.G.I. ; 37 immeubles anciens ont été remis en état ; ils avaient coûté 12 milliards et 600 millions de centimes ; cette opération avait pu s'effectuer sur la base d'un montage financier réparti de la manière suivante : 60% des fonds proviennent de la wilaya, 20% de l'O.P.G.I. et 20% du citoyen ; en 2003, 42 immeubles avaient été réhabilités ; en 2006, 18 immeubles sont en cours de travaux ; l'entretien concernera aussi les constructions réalisées au cours des années 1970 et 1980 au niveau de Ziadia et de Sakiet Sidi Youssef ; ces travaux sont confiés à 40 entreprises spécialisées et suivis par des bureaux d'études ; 100 millions de D.A. sont prévus pour la réfection de l'étanchéité au niveau de 144 immeubles (22) .

- 1- 7- LES SPECULATIONS FONCIERES ET IMMOBILIERES .

Les spéculations foncières et immobilières ne sont pas le propre des pays sous-développés; dans les pays industrialisés, à économie de marché, la valeur vénale d'un terrain est fixée par le jeu de l'offre de la demande ; les pouvoirs publics interviennent souvent pour réglementer les transactions foncières et éviter ainsi certains effets néfastes, dus aux prix du marché .

Certaines solutions sont adoptées dans ce sens ; elles consistent entre autre en l'expropriation des terrains, donc leur rachat afin de les utiliser de la manière que l'Etat considère la mieux appropriée pour ses objectifs ; ces terrains sont destinés au tracé des voies de circulation, aux équipements socio-économiques , aux lotissements pour l'auto construction, aux programmes d'habitat collectif ; l'Etat ne permet pas, sauf dans quelques rares exceptions, les transactions foncières et immobilières .

Dans les pays sous-développés, la crise du logement a pour conséquence une forte demande en terrains destinés à la construction et une forte spéculation ; en Algérie, en 2006, le détournement du foncier agricole avait fait l'objet de 15 600 enquêtes ouvertes auprès de

la justice ; l'est du pays est le plus touché par les détournements de ce secteur avec 7237 affaires (23) ; les règlements d'urbanisme concernant les délimitations des plans de développement urbain, la constitution des réserves foncières sont difficiles à appliquer ; les moyens de contrôle demeurent inefficaces ; l'efficacité des pouvoirs publics dépend de la structure administrative du pays et de son niveau de développement ; les moyens dont dispose l'Etat en vue d'accorder les permis de bâtir ou de construire, élaborer les réglementations, inspecter les chantiers demeurent insuffisants ou inefficaces ; les pressions de toutes sortes qui s'exercent sur l'administration expliquent certaines prises de décisions incohérentes au gré des rapports de force et des influences .

Les réglementations mises en place sont complexes, elles sont souvent importées ; conçues dans le cadre de stratégies à long terme, afin d'apporter des solutions ponctuelles aux problèmes immédiats ; elles demeurent difficiles à faire respecter ; les coûts de la construction représentés par la valeur du terrain, le coût des matériaux de construction, le coût de la main-d'œuvre demeurent élevés par rapport au niveau de vie de la population .

Devant l'ampleur des problèmes de l'habitat, les autorités publiques choisissent des solutions extrêmes ; soit, elles écartent la participation des citoyens, soit elles laissent l'initiative individuelle se développer dans l'anarchie ; dans les pays du Tiers-monde, l'habitat, le logement social se trouvent souvent exclus des préoccupations des décideurs .

2 - LE LOGEMENT SOCIAL DANS LES PAYS DU MAGHREB.

LA TUNISIE :

INTRODUCTION :

A l'image des pays sous-développés, des pays du Maghreb, la Tunisie est confrontée à une importante demande en logements; sa population, d'après le recensement de 1997, est estimée à 9,2 millions d'habitants ; le niveau de vie de la Tunisie est le plus élevé des pays du Maghreb; le revenu national brut par habitant est de l'ordre de 3,160 dollars ce qui correspond à 6 760 dollars de P.P.A. – Parité - Pouvoir d'Achat -; en comparaison avec celui de l'Algérie avec 2620 dollars, le Maroc 1930 dollars .

Sa croissance démographique, avec un taux annuel de 1,7 est moins importante qu'en Algérie - 2 - et la moyenne des autres pays du Tiers-monde où le taux avoisine les 2,5 ; le Taux d'Occupation des Logements - T.O.L. - de 5,6 est plus élevé que celui de l'Algérie avec 5,32 en 2005 ; la population tunisienne est urbanisée à 63% ; ce taux est plus élevé que celui de l'Algérie avec 60 % et de la moyenne mondiale avec 46% ; 23% de cette population est concentrée dans les grandes agglomérations ; certaines de ces agglomérations dépassent le

million d'habitants ; ce taux de concentration urbaine est supérieur à celui de l'Algérie avec 13% et de la moyenne mondiale avec 16% .

L'une des conséquences, relative à cette situation, est le développement important de l'habitat spontané et des gourbivilles; la plus importante de cette concentration anarchique et tentaculaire se retrouve dans la capitale du pays; ainsi la banlieue de Tunis est occupée dans ses parties ouest, nord et sud par des habitations précaires .

Cette situation est en rapport avec l'absence, au cours des années 1970 , d'une politique volontariste vis-à-vis du logement social ; au cours de cette période , la production de logements sociaux ne correspondait pas à l'importance de la demande ; d'autre part l'offre des logements sociaux disponibles était orientée, en priorité, vers les couches solvables de la population .

Au début des années 1960, le logement social, appelé communément « Logement Populaire et Logement Ouvrier », était entièrement pris en charge par l'Etat ; la population avait la possibilité de bénéficier de la formule « Location- Vente » sans être obligée de verser une avance ; cette aide était suivie d'un prêt sans intérêt, remboursable sur une période d'une trentaine d'années ; à partir de l'année 1963, il fut demandé aux bénéficiaires le versement d'une avance de 20% du montant de la construction ; le complément était attribué sous la forme d'un prêt au taux de 5% remboursable sur une durée de 20 ans ; suite à des difficultés financières, en rapport avec la nouvelle formule de financement, un organisme public, la société S.N.I.T. fut chargée d'achever les travaux de réalisation entamés par d'autres entreprises; le financement des logements sociaux sera désormais pris en charge par de nouveaux organismes publics; afin de répondre de manière plus efficace à la demande croissante en logements sociaux, les pouvoirs publics décident, au milieu des années 1970, de restructurer le secteur de l'habitat ; l'un des objectifs visait à créer une dynamique nouvelle au sein de ce secteur; la nouvelle orientation prévoit la mise en place de tout un ensemble de mesures incitatives capables de répondre à ces nouveaux objectifs ; ce sont les nouveaux moyens institutionnels juridiques et financiers; des nouveaux organismes sont ainsi créés; un système de prêts, de subventions, à des conditions avantageuses sont accordés aussi bien à la population qu'aux entreprises de réalisation .

Cette nouvelle politique est basée sur la redéfinition du rôle des intervenants ainsi que la délimitation des responsabilités de chaque partie ; ces intervenants sont, soit des organismes nouvellement créés, soit des organismes existants auxquels sont attribués une mission nouvelle; c'est dans ce cadre que furent créés les organismes suivants :

* - L'AGENCE FONCIERE D'HABITATION - A.F.H -

Celle-ci est chargée de l'aménagement, de la viabilisation, du lotissement des terrains destinés à accueillir les zones d'habitation ; afin de limiter la spéculation foncière et de moraliser les transactions, cet organisme s'occupe aussi de la constitution des réserves de terrains à urbaniser; l'A.F.H. livre les terrains équipés de voiries et raccordés aux différents réseaux de V.R.D.; elle assure la vente des terrains et le contrôle des travaux .

* - LA CAISSE NATIONALE D'EPARGNE LOGEMENT - C.N.E.L. -

Celle-ci est spécialisée dans la collecte de l'épargne orientée vers la réalisation des logements sociaux et l'octroi de crédits sous certaines conditions .

* - LE FONDS NATIONAL D'AMELIORATION DE L'HABITAT.

C'est un organisme public chargé du financement des opérations destinées à la construction, l'amélioration de la qualité et l'assainissement des logements sociaux .

* - LE FONDS DE PROMOTION DES LOGEMENTS SOCIAUX. - FO.PRO.LO.S. .

Cet organisme public est créé en 1977; il est chargé d'aider le financement des ménages à faibles revenus; il est aussi chargé de pallier les insuffisances de la C.N.E.L.; le financement des logements s'effectue sur la base d'un prélèvement de 2% effectué sur le salaire des ouvriers; les logements sont réalisés par la « Société de Promotion des Logements Sociaux »; cet organisme fut, plus tard, orienté vers des prêts en direction des personnes dont le revenu se situe entre une et deux fois le S.M.I.G.; les remboursements s'effectuent sur la base de mensualités de 20 Dinars étalées sur une période de 15 ans ; le plafond des prêts est fixé à 2 800 Dinars; il permet l'accès au logement suburbain; cet organisme a pu dégager de nouvelles ressources de financement; après avoir répondu aux besoins des catégories sociales à faibles revenus, il s'oriente actuellement vers les catégories sociales à revenus moyens, vers les salariés, pour l'acquisition d'un logement économique .

* - LA SOCIETE NATIONALE IMMOBILIERE DE TUNISIE - S.N.I.T. -

Cet organisme public était l'unique promoteur immobilier depuis l'année 1957; il était chargé de toutes les opérations en rapport avec la promotion immobilière; la promulgation de la loi N° 74-59 du 20 Juin 1974 est décidée afin de stimuler la promotion immobilière sur l'ensemble du territoire national; le secteur privé est appelé pour la première fois à participer à cette nouvelle activité; de nouveaux rapports sont établis entre les promoteurs immobiliers et les futurs acquéreurs de logements sur la base d'un cahier des charges approprié ; celui -ci vise la clarification des responsabilités de chaque partie ; il est destiné aussi à moraliser le secteur de la promotion immobilière ; cette loi fut amendée le 2 Juillet

1977 avec les objectifs suivants : Etendre son domaine d'intervention au secteur locatif ; classer les projets en fonction de l'importance de l'investissement, de la surface des logements, afin d'y inclure des avantages fiscaux .

LA PROMOTION IMMOBILIERE DANS LE MODELE TUNISIEN .

L'un de ses objectifs est de développer le patrimoine immobilier national afin d'atténuer la tension sociale vis-à-vis du problème du logement ; la promotion immobilière privée fait intervenir de nouveaux moyens en dehors du secteur public jusque-là détenteur du monopole ; l'intervention de l'Etat demeure importante dans l'affectation des terrains d'assiette, dans la fixation de leur prix de vente ainsi que dans l'aménagement de ces terrains; les pouvoirs publics continuent à jouer leur rôle de régulateur dans le cadre de la lutte contre la spéculation foncière afin que le prix de revient des logements demeure accessible à la majorité de la population; la loi N°77-47 du 2 Juillet 1977 définit le domaine d'intervention de cette profession ; il est précisé que son objectif sera la construction d'immeubles destinés à la vente ou bien à la location ; les trois quarts - 3/4 -de la surface des planchers construits sur les terrains aménagés ou acquis seront destinés à l'habitation .

LA PROFESSION DU PROMOTEUR IMMOBILIER :

L'exercice de cette profession est ouvert à toute personne physique ou morale constituée en société de promotion immobilière en vertu de la loi citée précédemment ; le futur promoteur doit, en premier lieu recueillir l'agrément du Ministère de l'Equipement et de l'Habitat ; celui-ci s'obtient sur avis d'une commission consultative instituée à cet effet ; il devra être en conformité avec le décret N°74-759 du 30 Juillet 1974 , modifié par le décret N°77-815 du 30 septembre 1977.

a - Les conditions d'agrément .

Les promoteurs immobiliers doivent jouir de la nationalité tunisienne, justifier d'une honorabilité reconnue, d'une compétence professionnelle, et s'assurer du concours des hommes de l'art; ils doivent disposer d'un capital minimum de 35 mille Dinars.

b - Les avantages fiscaux .

Les pouvoirs publics prévoient dans la loi du 2 Juillet 1977 des avantages fiscaux au profit des promoteurs immobiliers afin de stimuler leur activité ; ces avantages fiscaux qui s'étalent sur une période de 5 années d'activités concernent les droits d'enregistrement des actes constitutifs de l'entreprise , des actes relatifs aux modifications du capital social ainsi que des statuts; ils concernent aussi le dégrèvement fiscal des revenus ou des

bénéfices investis dans la souscription du capital initial ou des augmentations ultérieures ; cette exonération concerne la moitié de la valeur du titre et porte sur :

- Le revenu global annuel des personnes physiques assujetties à la « C.P.E. » dans la limite des 30 % du revenu imposable lorsqu'il ne dépasse pas 4 300 Dinars; cette limite est portée à 50 % pour la partie du revenu qui excède la somme de 4 200 Dinars.
- Le bénéfice des personnes morales assujetties à l'impôt relatif à la taxe professionnelle ou à l'impôt sur le bénéfice des professions non commerciales .

c - Agrément des projets .

Tous les projets de promotion immobilière doivent être agréés par le Ministère de l'Equipement et de l'Habitat ; le projet doit répondre à certaines conditions :

* - Etre en conformité avec le cahier des charges réglementant la profession de promoteur immobilier sur le plan technique, foncier et financier, conformément au décret N°77-816 du 30-09-77.

* - Proposer un schéma financier comportant au moins 30 % de fonds propres pour les logements économiques ; les entreprises qui ne peuvent justifier que d'un autofinancement de 20% pourront présenter une caution bancaire pour le complément .

* - Disposer seulement de 10% de fonds propres concernant la réalisation des logements suburbains ; cette mesure est destinée à encourager la réalisation de logements en faveur des catégories sociales défavorisées .

REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES .

1 - Yves LACOSTE : Géographie du sous - développement – P.U.F- - p.188. 1968 .

2 - O .N.U. - Rapport de la 1ère Conférence des Nations- Unies sur les Etablissements Humains – Vancouver - 1976- : réponses des pays à l'enquête sur les bidonvilles in « Enquête sur la situation du logement dans le monde ».

3- B. Granottier : Auto-construction assistée et participation populaire – rapport présenté au séminaire sur le développement organisé par l'UNESCO au Caire en 1977.

4–5-7-8- BANQUE MONDIALE - Rapport de « Country report to German Fondation for Developing Countries » .1976 –2004 -

6- Ministère de l'environnement –art. in le quot. Le Quotidien d'Oran du 13-02-2005-P.03-

9 - T.Mende – « L'Inde devant l'orage »- Ed. du Seuil-1950-p.80

10 - M.H.U. in le quotidien « Liberté » du 24/01/2002 – p.7

11 - M.H.U. : déclaration du ministre de l'Habitat .

12 - M.H.U. in le quotidien « Liberté » du 21/11/2002- p.9- d'après – R.G.P.H

13 – M.H.U. in le quotidien « El Watan» en date du 25/11/2002 – p.7

14 - Ministère des Travaux Publics : Rapport - mois de janvier 2006 .

15- Rapport du 13° Congrès Africain des Ressources Hydriques d'Alger – Février 2006–in le quot. Liberté du 14-02-2006- p.07-

16- Direction hydraulique d'Oran- art.in le quot. Le Quotidien d'Oran du 29-01-2006 - P.11-

17 - Rapport du 1° Colloque International de l'Eau de Blida- Février 2006- in le quot. Liberté du 19-02-2006-p.04 .

18- Ministère de l'Environnement –art. in le quot. Le Quotidien d'Oran – du 15-02-2006- P.02 -

19- - Direction de l'Environnement de Constantine – Rapport in le quot. Le quotidien d'Oran - du 09-02-2006- P.19- et du 18-02-2006- P 09 .

20- Direction de l'Environnement de Constantine – Rapport in le quot. Le quotidien d'Oran du 20-02-2006- P 07 .

21- M.H.U.

22 - O.P.G.I. – Constantine – art. in le quot. El Acil du 22-02-2006- P.02-

23 – Détournement du foncier agricole – in le quot. El Watan –du 29-12-2005- p.04-

Ministère de l'Agriculture – art. in le quot . Liberté du 08-02-2006- P.03-

- DEUXIEME PARTIE -

LE LOGEMENT SOCIAL

EN ALGERIE .

LES OBJECTIFS ET LES MOYENS

DE PRODUCTION .

- CHAPITRE 1° -

LE LOGEMENT SOCIAL EN ALGERIE .

LES OBJECTIFS ET LES MOYENS DE PRODUCTION AVANT L'INDEPENDANCE DU PAYS .

INTRODUCTION :

En Algérie, la mobilité géographique de la population est intimement liée à la déstructuration du milieu rural traditionnel, à la confiscation des meilleures terres agricoles entreprises par la colonisation française; cette opération fut entamée avec le Cantonnement en 1856-1857, le Sénatus Consulte en 1863 et la loi Warnier en 1873 ; durant cette première phase de la colonisation, les grands centres urbains avaient perdu une partie de leur population qui s'était réfugiée dans les campagnes .

La dégradation des structures sociales et économiques du monde rural avait provoqué une urbanisation anarchique ; elle se traduisit par un processus migratoire important entre les villes et les campagnes ainsi qu'une concentration importante des hommes et des

activités ; le processus d'urbanisation est assimilé au processus global d'explosion urbaine dans les pays en voie de développement .

Le sous-développement se traduit d'abord par une croissance démographique non maîtrisée ; la ville se caractérise par la juxtaposition de deux zones urbaines, l'une structurée et produite dans un cadre officiel, l'autre, informelle, considérée comme marginale par rapport à la première ; on constate une rupture entre l'espace conçu et projeté et l'espace vécu de l'urbanisation .

En Algérie, l'ampleur de la croissance démographique commence à apparaître à la fin de la première Guerre Mondiale ; elle est marquée par une relative mobilité de la population algérienne ;celle-ci se dirige vers les centres urbains sous forme d'exode rural, d'urbanisation, soit vers la France dans le cadre de l'émigration .

Cette population s'urbanise d'abord dans la ville traditionnelle vers laquelle s'oriente le flux migratoire ; celle–ci ne peut accueillir qu'une partie de cette population ; elle finit par atteindre son seuil de peuplement optimal .

Les ressources des immigrants ne leur permettaient pas l'accès direct à des constructions en dur, dont les prix étaient inabordables ; cette population ne réunissait pas non plus les conditions pour habiter les « H.B.M.» en construction ; la seule possibilité qui lui restait, c'était le recours à l'habitat précaire, au bidonville .

Les bidonvilles se développent sur des espaces plus ou moins dévalorisés, à la périphérie de la ville, à proximité de la décharge publique, c'est un regroupement de constructions hétérogènes, où les constructions en dur côtoient les constructions sommaires.

A l'intérieur du tissu urbain apparaissent des formes spatiales incontrôlées, par la prolifération des constructions illicites, de l'habitat précaire, des bidonvilles .

La ville de Constantine, à l'image des autres villes algériennes subit cette forme d'urbanisation « sauvage » ; l'urbanisation incontrôlée, qui a pris une ampleur particulière avec la crise du logement, devient une crise urbaine avec de nombreuses conséquences sur l'organisation et le fonctionnement de la ville ; la croissance planifiée des villes est remise en question : d'un côté la ville structurée avec une population intégrée, de l'autre, l'habitat informel occupé par une population rurale marginalisée ; cette population est évaluée à partir de certains indices :

- Sa localisation dans la ville : à proximité de la Vieille Ville, sur les berges du Rhummel .
- Le cadre bâti dans lequel elle évolue, différencié par rapport au reste de la ville .
- Son origine : rurale .

- Sa mauvaise insertion dans le circuit économique urbain .
- Le fort pourcentage de chômage et de sous- emploi .
- Le faible taux de scolarisation et d'alphabétisation .
- La dualité du processus d'urbanisation : ethnique - culturelle – politique .

Les projets de « recasement », menés par les autorités coloniales n'avaient pas donné de résultats concluants .

-1- APERCU HISTORIQUE SUR LE PROCESSUS D'URBANISATION DE L'ALGERIE .

L'histoire de l'urbanisation en Algérie est faite d'une série de successions et de ruptures correspondant aux multiples occupations du pays ; les conquérants qui se sont succédés au cours de son histoire ont en effet imposé leur propre système urbain répondant aux intérêts, aux conceptions et aux desseins des différents occupants .

L'Algérie, bien qu'appartenant à l'ensemble maghrébin, a connu un processus d'urbanisation différent de celui de ses voisins : le Maroc et la Tunisie .

Afin de comprendre le processus d'urbanisation de l'Algérie, il est nécessaire de remonter du présent vers le passé ; la géographie et l'histoire peuvent en effet expliquer et déterminer le fait urbain; à chaque stade de l'organisation sociale d'un pays correspond un développement urbain spécifique .

* - La Berbérie, dans l'antiquité, avait une vocation essentiellement rurale ; son activité était tournée vers le travail de la terre ; les premières villes algériennes furent des comptoirs côtiers installés par les Phéniciens et les Carthaginois .

* - La période romano-byzantine : l'invasion romaine prit le relais des Carthaginois et développa de nombreuses villes telles que Djemila , Timgad, Cirta, Hippone .

L'invasion romaine prit la forme d'une colonisation urbaine; la ville apparaît comme un support de la domination politique et administrative du pays ; c'est aussi le support de l'exploitation mercantile de la culture et du négoce de céréales : « l'Algérie - grenier de Rome -» ; la ville, dans ce système, n'est pas un lieu de production, mais un centre de domination et de gestion ; la première civilisation urbaine en Algérie est issue de la domination romaine, puissance coloniale venue de la mer .

La carte du « réseau routier de l'Afrique romaine » établie par Pierre Salama en 1951 témoigne de sa densité et de sa rigueur (1) ; l'armature urbaine romaine perdit de son dynamisme sous l'action des Vandales et des Byzantins .

Ce système s'effondrera et les fonctions socio spatiales des villes telles que l'administration, la gestion, seront remplacées par la domination de chefs Vandales ou Byzantins ; les villes romaines prirent l'aspect de garnisons et de forteresses .

* - La période arabo- berbère :

La conquête arabe, contrairement aux conquêtes précédentes, ne se fait pas à partir de la mer; les Arabes abordent le pays par la voie terrestre et entreprennent de développer les villes de l'intérieur; le réseau des villes arabes répond à de nouvelles préoccupations, aussi bien la diffusion du message religieux que les échanges des biens et des services ; les Arabes développent à l'intérieur du pays leur propre réseau routier et leur système de villes ; leurs schémas urbains et l'organisation de l'espace sont encore perceptibles à l'heure actuelle : Tiaret - M'sila - Tlemcen ; cette relative prospérité connut à son tour le déclin et ne put s'opposer à l'arrivée des Espagnols puis des Turcs , de nouveau à partir de la mer .

* - La période turque .

Les Turcs utilisèrent le cadre des anciennes villes arabes quand celles-ci répondaient à leurs objectifs : perception des impôts, prélèvement de la rente foncière ; elles étaient dominées par les militaires et les fonctionnaires turcs ; les autres villes furent des villes corsaires tournées vers la mer sans lien réel avec l'arrière-pays ; « les villes maritimes regorgeaient d'étrangers » ; Alger comptait plus d'Européens que de Turcs ou d'Algériens ; seules quelques familles algériennes assimilées participaient à la vie publique du pays.

L'Algérie du Nord , en 1830 , comptait environ 3 millions d'habitants entre nationaux et étrangers, y compris les Turcs qui résidaient notamment dans les villes ; Yves Lacoste estime la population urbaine à 5 ou 6 % de la population totale , soit 150 mille habitants environ, répartie entre quelques centres urbains (2) ; d'après H. Moulau, Alger, Constantine et Tlemcen, qui avaient attiré au xv ème siècle 100 mille à 150 mille habitants ne comptaient plus respectivement en 1830 que 30 mille habitants (3).

La population algérienne, composée de communautés, de tribus, vivait dans les campagnes, repliée sur elle-même ; les villes pré coloniales perdaient de leur influence antérieure avec l'affaiblissement du pouvoir central qui leur assurait leur vitalité ; la colonisation française se retrouva face un système urbain déclinant dont elle ne tardera pas à assurer le contrôle .

*- La période française .

La colonisation française entreprit la récupération des villes, des terres agricoles et la création de nouveaux centres de colonisation ; les colons entreprirent le peuplement de l'Algérie ; en 1840, 25 mille colons y étaient établis ; leur nombre atteignit 130 mille en 1851 pour dépasser 272 mille en 1871 ; cette occupation fut suivie par l'expropriation des paysans, leur sédentarisation ou leur regroupement forcé .

L'un des objectifs était de récupérer les meilleures terres en rejetant les paysans vers les terres pauvres et incultes ; la propriété collective ou « Arch » essayait tant bien que mal de faire obstacle aux prétentions des colonisateurs ; la paysannerie algérienne dépossédée et refoulée, fournissait au colonat une main-d'œuvre résignée et à bon marché ; l'excédent de la force de travail se dirigeait vers les villes que l'occupant transformait et restructurait pour mieux en assurer le contrôle ; certaines villes, qui n'entraient plus dans la nouvelle stratégie coloniale déclinèrent : Boghar, Taza, Tadmet ; d'autres perdirent partiellement leur population musulmane : Alger, Constantine .

Les migrants européens s'installèrent progressivement dans les villes existantes où leur nombre dépasse celui des nationaux : 260 mille entre 1870 et 1900 ; dès 1870, 60% des colons sont des citadins ; ce pourcentage ne cessera pas d'augmenter jusqu'à l'indépendance du pays : 64% de citadins en 1885, 70% en 1925 sur une population totale européenne de 864 mille habitants ; comme le note François Abella, la population européenne était urbanisée à 85% à la veille de la guerre de Libération Nationale (4) .

Les colons entreprirent la création de nombreux villages sur les terres riches qui sont des centres de rayonnement administratif et économique et des points d'ancrage dans l'espace nouvellement colonisé ; plus de 700 villages furent créés en l'espace de 30 années; les colons entreprirent le développement d'un certain nombre de villes sur la façade maritime comme Philippeville - Skikda - ; le nombre des agglomérations urbaines et semi-urbaines atteignit 113 à la veille de l'indépendance du pays .

Le nouvel aspect des villes subit l'influence du modèle occidental : habitat vertical, vie extérieure ; l'introduction d'un nouveau modèle économique crée des rapports de production nouveaux ; les villes algériennes présentaient déjà une ségrégation entre la population européenne et la population autochtone ; l'une occupait le nouveau centre urbain structuré et moderne, l'autre était refoulée vers la périphérie et dans les médinas, quartiers traditionnels, augurant l'arrivée des bidonvilles dans la nouvelle organisation urbaine ; la nouvelle armature urbaine, façonnée après plusieurs années de présence française se présente de la façon suivante :

A - Les métropoles :Alger, Oran, Constantine assurent le rayonnement économique et la fonction de commandement sur les trois régions du pays : l'Algérois, l'Oranie et le Constantinois.

B - Les villes moyennes : certaines villes de création arabo-berbère , à prédominance de peuplement algérien s'adaptent aux nouvelles fonctions coloniales : Tlemcen - Batna - Mascara - Miliana .

D'autres, de création coloniale : Blida - Sidi-Bel-Abbès , de peuplement majoritairement européen sont situées sur des terres agricoles riches et assurent l'activité agro-industrielle du pays sous la direction du colonat .

- C - Les petites villes agricoles et côtières du Nord :

Structurées selon le même schéma urbanistique, elles assurent des fonctions d'échanges, d'administration et de lieux de résidence pour la population européenne ; on y trouve la petite et moyenne industrie ainsi que des commerces : Boufarik - Cherchell – Mohammedia

- D - Les villes de garnison et d'administration :

Elles assurent la présence française à l'intérieur du pays ; ce sont des antennes administratives et des relais militaires : Mecheria , Djelfa , Saida , Tébessa ; elles sont situées généralement dans les hautes plaines et le sud du pays ; on y remarquera de larges avenues tracées de manière géométrique, de grandes places ; autour de ces villes sont disposées les garnisons .

- E - Les villes du Grand Sud :situées dans les Oasis, ces villes traditionnelles assurent les fonctions d'administration et de commerce vis-à vis des régions désertiques qui les entourent ; ainsi s'est progressivement organisé un nouveau réseau urbain, avec une nouvelle orientation des échanges .

- 2 - LES REPERCUTIONS DES FLUX MIGRATOIRES SUR L'ESPACE URBAIN ET SUR LE LOGEMENT SOCIAL AVANT 1958 .

EXEMPLE DE CONSTANTINE .

Entre les années 1926 et 1936, le taux de croissance annuelle était estimé à 1,85% pour l'ensemble de l'Est algérien ; les six principales villes avaient un taux de croissance annuel de 3,5% ; au cours de cette période, l'équilibre agropastoral, déjà fragile, était de nouveau affecté par la loi du 4 août 1926 qui constituait la reprise de la colonisation des terres Arch ; pour des raisons économiques , l'exode rural s'effectuait de préférence en direction des villes côtières où se développaient les activités portuaires .

A partir des années 1930, les premières formes d'habitat informel, les bidonvilles, apparaissent dans l'espace urbain ; les premiers bidonvilles apparus à Constantine, se sont

localisés à proximité des arcades romaines et de la décharge publique, sur les berges du Rhummel ; les déplacements de la population algérienne sont motivés par un besoin de survie dans la ville ; c'est une population économiquement faible qui s'installe en dehors des structures spatiales traditionnelles, lesquelles finirent par atteindre leur seuil de saturation ; ce mouvement démographique verra la population algérienne de la ville s'accroître plus rapidement que la population européenne .

A la fin des années 1930, ce phénomène prend de plus en plus d'ampleur ; les personnalités politiques musulmanes, membres du Conseil Général du département de Constantine, attirent l'attention des autorités sur les conditions insalubres de leurs concitoyens ; elles insistent pour qu'elles prennent des décisions à l'égard de cette population marginalisée .

Ce constat permet de prendre des mesures en vue d'entreprendre la lutte contre les « taudis », terme utilisé pour désigner les « bidonvilles »; il est question de créer des « cités indigènes » en zone urbaine et des « centres ruraux » dans les campagnes; il faudra attendre l'année 1953 pour voir une des premières cités indigènes prendre forme à Constantine ; ce seront en fait les couches moyennes qui bénéficieront de cette réalisation : c'est la cité Ameziane devenue plus tard la cité des Martyrs .

A la veille de la 2°guerre mondiale, l'attractivité des villes algériennes subit un ralentissement sensible en raison d'un mouvement d'émigration en direction de la France ; le dépeuplement des campagnes s'explique en partie dans le processus d'affectation des ressources agricoles, par le transfert de la rente agricole en ville et son réinvestissement dans des activités urbaines .

Entre les années 1936 et 1948, le flux migratoire en direction de la ville de Constantine diminue ; il n'aura pas de conséquences directes sur le volume de l'habitat informel ; une enquête effectuée en 1947 par les services des Ponts et Chaussées fait état de 40 mille personnes vivant dans les bidonvilles .

Entre 1948 et 1954, le volume de l'immigration est estimé à 12 900 personnes, correspondant à 2,6% de la population de Constantine ; cette période de reprise de l'exode rural verra la réalisation de 1800 bidonvilles parallèlement à 2900 logements construits en dur dans le cadre de l'habitat informel .

Cette forme d'urbanisation de la population algérienne ne rompait pas l'équilibre du système urbain colonial; cependant elle risquait de représenter, à moyen terme, l'amorce d'un processus de rupture entre les deux communautés ; les espaces occupés risquaient en

effet de devenir des noyaux d'attraction des flux migratoires et former progressivement les supports d'une dualité entre la ville européenne et la ville indigène .

En 1952, la question du développement des bidonvilles fait l'objet d'une décision au niveau du Gouvernement Général de l'Algérie ; l'arrêté du 2 Mai 1952 prévoit l'octroi de subventions aux communes qui interviendraient dans la résorption des bidonvilles situés sur leur territoire administratif ; l'article 7 fixe les conditions auxquelles sont soumises ces communes et insiste sur le fait que « toutes les dispositions devront être prises par les communes pour la disparition totale et définitive des bidonvilles, objet des reconstructions de recasement et le non développement des autres bidonvilles pouvant exister sur le territoire de la commune » .

A partir de 1954, l'apport démographique externe, constitué essentiellement de population rurale, identifiera ce processus à une ruralisation de la ville ; la population rurale constituera, en effet, la catégorie sociale dominante parmi la population non européenne de la ville .

Jusqu'en 1936, les proportions entre les deux populations étaient pratiquement identiques ; entre l'année 1954 et 1960, la population algérienne de Constantine est passée de 102 650 à 178 mille personnes ; entre 1948 et 1956, comparativement, cette population ne s'était accrue que de 25 mille personnes ; l'équilibre démographique n'avait pu se

maintenir au delà de l'année 1948 ; l'urbanisation de la ville se traduira par deux logiques antagonistes : l'une reflètera les formes du processus migratoire autochtone, l'autre, la logique de l'administration coloniale ; la dualité spatiale de la ville correspondra à une dualité ethnique, culturelle et politique .

A partir de 1954, la population algérienne sera deux fois supérieure à la population européenne ; à partir de 1960, on aura la proportion d'un Européen pour 4 Algériens ; en 1960, plus de 33% des habitants de Constantine sont arrivés après 1954 ; 41 % de cette population y résidaient depuis moins de 12 années .

En 1954, le recensement officiel estimait le parc global de logements de Constantine à 21 542 unités ; les logements de type européen représentaient 62,8% de cet ensemble soit 13 545 unités; la population musulmane occupait 4 105 logements, c'est-à-dire 30% des logements de cette catégorie .

En 1960, le parc de logements de Constantine était évalué à 40 mille logements dont seulement 15 mille de type européen ; la population occupait 11 300 logements de cette catégorie ; la population européenne, en 1960, s'élevait à 43 mille personnes alors que la population algérienne représentait 178 mille personnes .

De 1945 à 1955, une réglementation favorisant la construction de logements fut instituée ; durant cette période 15 mille logements par an en moyenne furent construits sur l'ensemble du territoire national, soit le triple de celui d'avant-guerre .

Au niveau de la ville de Constantine , 1.400 logements avaient été réalisés entre 1954 et 1957 ; parallèlement les cités de « recasement » sont implantées dans le cadre de la résorption des bidonvilles, avec un transfert de population ; des actions avaient été engagées dans la production du cadre bâti mais elles restaient limitées et ponctuelles ; les initiatives du pouvoir local, destinées à atténuer les effets de la crise ne s'appuyaient sur aucune stratégie planifiée ou une action coordonnée entre les actions militaires et les actions civiles coloniales .

Les 1.400 logements réalisés à Constantine, entre 1954 à 1957 ne correspondaient même pas aux seuls besoins d'accroissement démographique estimés à 15 mille logements, sans prendre en compte le déficit accumulé ; en effet l'habitat informel correspondait à une forme de besoin de logement .

La dynamisation du marché contrôlé du logement s'effectua à travers le logement locatif de type « H.L.M » subventionné par l'Etat et des prêts à la construction pour l'initiative individuelle, l'auto construction ; le logement collectif, de type « H.L.M. » dépendait des capacités publiques de réalisation qui restaient limitées.

La seconde possibilité d'accès au logement, grâce à des prêts remboursables était régie par l'article 3 de l'arrêté du 5 août 1952 ; celui -ci définissait les conditions d'octroi des prêts en écartant « les personnes qui ne disposent pas de ressources régulières suffisantes, pour assurer le service du prêt sollicité » .

-T-11 – Evolution démographique comparée de Constantine entre 1926 et 1960 .

Année	Population algérienne	Population européenne	Population totale
1919	36 783	36 333	73 116
1926	47 086	41496	88 582
1936	56 363	50 467	106 830
1948	77 089	37 249	114 338
1954	102 650	40 675	143 334
1960	178 000	43 000	221 000

Source :Enquête –S.E.M.A.-1960

-T- 12 – Accroissement démographique par période de recensement –

- population algérienne et population européenne –

PERIODE	Population algérienne	Population européenne

	Accroissement	Taux % période	Taux % annuel	Accroissement	Taux % période	Taux% annuel
1926-1936	9 277	19.70	1.97	8 971	21,60	2,16
1936-1948	20 726	36.80	3.06	-13 218	-26,20	-2,18
1948-1954	25 561	33.20	5.53	3 426	9,20	1,53
1954-1960	75 350	73.40	14.68	2 325	5,70	1,14

Source :Enquête –S.E.M.A.-1960

-T- 13-Répartition des logements de la population algérienne de Constantine – en 1959 – selon le type et la période de construction –

Type de logt . Période de construction .	Gourbis Et constructions très sommaires		Constructions en dur de type bidonville		Maisons arabes traditionnelles		Cités de recasement	
	Unités	%	Unités	%	Unités	%	Unités	%
Avant 1949	2 600	31	2 700	29	5 300	94	-	-
1949- 1954	1 800	22	2 900	31	200	4	-	-
Après 1954	3 500	43	3 500	37	100	2	500	100
Imprécis	300	4	3 00	4	-	-	-	-
Total	8200	100 %	9 400	100 %	5 600	100 %	500	100 %

Source :Enquête –S.E.M.A.-1960

T-14 –Répartition des logements de la population algérienne de Constantine en 1959 - selon le type et la période de construction -

Cités évolutives-		Constructions de type européen antérieures à 1954		Constructions de type européen postérieures à 1954				Total	
				Immeubles collectifs		Maisons individuelles Villas			
Unités	%	nités	%	Unités	%	Unités	%	Unités	%
300	38	2 500	84	-	-	-	-	13200	47
-	-	400	13	-	-	-	-	5300	19
500	62	-	-	300	100	500	100	9100	32
-	-	100	3	-	-	-	-	700	2
800	100 %	3 000	100 %	300	100 %	500	100 %	28300	100%

Source : Enquête – S.E.M.A. – 1960 -

Cette période correspond à la mise en œuvre d'une nouvelle stratégie planifiée de développement et d'urbanisation de l'Algérie .

-3- - LE PLAN DE CONSTANTINE .

Jusqu'en 1958, le traitement des problèmes d'urbanisation relevait du pouvoir local ; les initiatives dépendaient des moyens et des ressources disponibles au niveau local ; avant 1958, il n'y avait pas de stratégie planifiée et coordonnée entre le pouvoir militaire et le pouvoir civil .

Le plan de Constantine est lancé en décembre 1958; il s'inscrit dans une politique générale de développement de l'Algérie ; parmi ses objectifs, nous remarquerons la tentative d'intégration économique, politique et culturelle de la population algérienne, dans un cadre institutionnel colonial .

Ce plan met en place une organisation en vue de la coordination de toutes les actions ; c'est une approche planifiée des solutions envisageables et ce, afin de faire face aux événements liés à l'insurrection ; il prévoit des correctifs aux aspects négatifs et dramatiques liés à la colonisation .

Parmi les objectifs du Plan de Constantine, il est prévu le relogement d'un million de personnes dans les campagnes et dans les villes ; cette opération coordonnée est prévue pour une échéance quinquennale , de 1958 à 1963 .

Le plan de Constantine insiste sur le relogement des populations ainsi que sur la transformation des structures spatiales ; cette initiative était considérée comme la meilleure voie d'une intégration sociale et culturelle, une sorte de promotion sociale pour une partie de la population algérienne .

Parallèlement à la création d'emplois et au développement industriel, le plan donnait une place importante à l'habitat, au logement ; les logements devaient être répartis de la manière suivante :

* - Des logements urbains réalisés selon des normes conventionnelles, allant des immeubles de la catégorie supérieure aux logements semi - urbains, soit un total de 200 mille logements .

* - Des logements ruraux destinés à remplacer les gourbis traditionnels ou à loger décemment des personnes sans logement .

Une dimension nouvelle est donnée à la production publique et réglementaire des logements ; cette production dépendait auparavant de l'effet régulateur du marché ; celui - ci était orienté vers la satisfaction des besoins de la population européenne .

Ce secteur deviendra l'instrument d'une politique nouvelle en direction de la population algérienne ; c'est également un instrument de restructuration spatiale dans le sens d'une redéfinition des rapports - ville - campagne .

Le projet de réalisation de mille villages, parmi lesquels sont intégrés les centres de regroupement créés au cours de la guerre, avait pour objectif de freiner l'exode rural ; il donnait aussi les conditions au prolétariat rural de mieux s'intégrer par la création de nouvelles activités ; les nouvelles priorités deviennent :

- Assurer un logement de bonne qualité à une partie de la population qui, pour des raisons diverses, ne trouvait pas ou se loger .
- Donner un logement de transition à d'autres personnes, jusque-là logées de façon sommaire ou sordide et qui, d'ores et déjà, pouvaient , grâce à leurs salaires, soit accéder à la propriété, soit payer un loyer modique dans des logements adaptés aux conditions de vie qu'ils recherchent .
- Loger sans effort financier de leur part, les réfugiés et, d'une façon générale, les occupants impécunieux des bidonvilles .

Pour le département de Constantine, il était prévu la réalisation de 26.400 logements urbains et 12.200 logements ruraux, étalés sur une période de 5 années .

Les problèmes d'aménagement et d'urbanisme dépasseront, par leur importance, le cadre municipal et départemental; les structures locales verront leur mission orientée plutôt vers le suivi des opérations au niveau local tel que l'affinement de l'élaboration du Plan .

* - Au niveau national, une structure composée de plusieurs commissions est mise en place ; elle est chargée de l'élaboration et du suivi du plan de Constantine ; cette structure est composée de plusieurs commissions :

- Agriculture - - Aménagement du Territoire – Urbanisme – Construction –
- Commission Industrialisation - Commission Action Sociale et Culturelle .
- Une commission était chargée de la communication .

Une autre commission dite « de Synthèse et d'Equilibre » assurait la coordination des commissions précédentes ; leurs objectifs étaient orientés vers l'étude des problèmes posés, soit à l'échelle du territoire algérien, soit entre l'Algérie et la France .

* - A l'échelon régional, niveau intermédiaire entre l'échelon central et l'échelon départemental, sont délégués des conseillers techniques dont les attributions correspondaient à celles des commissions centrales d'Alger ; ces conseillers techniques se répartissaient de la manière suivante :

- Agriculture
- Les Ponts - et - Chaussées , la Construction , l'Urbanisme .
- L'Action Sociale .

Ces conseillers étaient chargés d'animer des commissions et des sous- commissions .

* - A l'échelon départemental, la commission départementale du Plan, regroupe entre 20 et 25 personnes selon la spécialité et réparties en 4 commissions .

- Agriculture.
- Urbanisme – construction – travaux publics .
- Industrie et industrialisation.
- Action sociale .

Les maires des grandes villes du département ainsi que le président du Conseil Général, faisaient partie de la commission départementale du Plan .

L'une des particularités du Plan de Constantine est la place accordée à l'urbanisme en tant qu'instrument technique d'une planification de la croissance spatiale et du mode de gestion de l'espace .

Les structures chargées d'élaborer les plans d'aménagement et leurs objectifs sont clarifiés et définis ; elles interviennent au niveau de chaque secteur ; le suivi des projets sur le terrain, l'instruction des dossiers du permis de construire, l'accord préalable pour toute opération importante dépendent des services départementaux de l'Urbanisme, rattachés à la Direction des Transports et des Travaux publics à Alger.

Les études d'urbanisme, sous forme de Plan Directeur d'Urbanisme P.U.D. sont déléguées à des bureaux d'études privés ; ceux-ci élaborent leur plan selon les directives des structures départementales, en étroite relation avec la Direction des Transports et des Travaux publics à Alger.

La Délégation Générale du gouvernement donne l'accord final concernant le Plan Directeur d'Urbanisme ; l'objectif principal du Plan Directeur d'Urbanisme - P.U.D.- est de remettre de l'ordre dans l'espace urbain ; en tant qu'instrument technique, il participe à la stratégie de reprise en main du système urbain dans le cadre des lois en vigueur ; celui - ci déterminera d'une part les zones de croissance urbaine à moyen et long terme et la correction des formes antérieures de ce plan qui ne s'insèrent plus dans l'ordre recherché d'autre part .

Les opérations antérieures au Plan de Constantine dont le volume est restreint, n'ont eu qu'un faible impact sur la structuration spatiale de la ville ; elles n'ont pas nécessité des

études urbaines sectorielles ou globales ; le nombre de logements prévus par le nouveau plan équivaut à 176% du nombre de logements de type européen réalisés depuis plus d'un siècle ; l'ambition de ce projet lui confère les caractères d'une reconstruction, d'où sa dimension nouvelle et son envergure.

Ce contexte correspond, de manière relative, à celui de la France, au lendemain de la 2° Guerre Mondiale, avec l'urgence de remplacer le cadre bâti détruit par la guerre .

Les opérations massives de reconstruction étaient orientées vers la réalisation des grands ensembles périphériques ; le modèle conceptuel de la ville à reconstruire en Algérie sera inspiré de l'exemple français, ainsi que le type de logement social à valoriser ; les procédures d'urbanisme et de construction élaborées n'étaient pas encore entrées en vigueur en Algérie que des opérations de grands ensembles sont lancées.

A Constantine, en 1958, 800 logements sont programmés à Bellevue-ouest ainsi qu'une opération d'accession à la propriété, à la cité El Bir, appelée El Bir vertical ; une autre opération destinée à la résorption des bidonvilles est lancée durant la même période, appelée cités de « recasement » .

Ces trois opérations ont été traitées selon la procédure -Z.U.P- : Zones à Urbaniser par Priorité ; cette procédure, instaurée en France en 1958, ne sera étendue en Algérie qu'en septembre 1960 avec des aménagements partiels ; les procédures de planification et de réglementation urbaine prévues dans le cadre de la - Z.U.P. - ont influé sur la conception du Plan de Constantine .

L'objectif de la - Z.U.P. - en France est d'abord de maîtriser le domaine foncier ; celui-ci permet l'orientation de la croissance urbaine et les investissements programmés ; ceux-ci seront ainsi mieux contrôlés ; l'objectif de la - Z.U.P.- sera la reprise du contrôle sur le fonctionnement du système urbain à partir du foncier et du mode d'appropriation de l'espace ; c'est une légitimation de l'intervention des autorités administratives sur le foncier ; des prérogatives exceptionnelles du droit commun sont accordées tant à l'administration qu'au concessionnaire de la personne publique; si l'autorité administrative décide que les terrains compris dans un périmètre donné seraient érigés en - Z.U.P.- , elle désigne un organisme concessionnaire chargé de les équiper ; celui-ci possède un droit de préemption sur l'ensemble des terrains ; si cette procédure semblait efficace en France , dans l'organisation de la croissance urbaine et la maîtrise du foncier, elle butait en Algérie sur l'ampleur et la spécificité des problèmes de l'urbanisation ; faute de statistiques fiables, la croissance urbaine que cette procédure visait à ralentir et à contenir n'a pu être maîtrisée.

La croissance urbaine informelle et l'accroissement de la population ont dépassé les hypothèses optimales ; la production massive de logements était destinée à la majorité de la population, donc accessible à tous, y compris la population mal logée, qui occupe les bidonvilles ; or cette fraction importante de la population relève de « l'assistance pure et simple » ; à ces considérations d'ordre économique, viennent se greffer des considérations d'ordre culturel et architectural ; l'habitat vertical nécessite en effet une période d'adaptation pour les populations issues du milieu rural, puis de l'habitat horizontal constitué par les bidonvilles.

Cette situation oblige les décideurs à reconsidérer la stratégie urbaine poursuivie :

« Le problème n'est pas tant de connaître l'efficacité des outils dont nous disposons pour créer des logements, que de savoir si la priorité donnée jusque- là à la construction de logements, est véritablement dans le contexte algérien, un facteur irréversible de promotion sociale »; une série d'études sur l'urbanisation de la population algérienne, à travers ses conditions d'habitat, ses capacités économiques et son mode de pratique de l'espace urbain a établi le constat suivant : « Une politique du logement à tout prix, dans une économie pauvre, outre ses conséquences inflationnistes, impose des choix et par conséquent l'exclusion des insolvables, créant ainsi une ségrégation sociale grave ».

-T- 15 – Prévisions du Plan de Constantine pour l'Algérie .

Types de logts	Coût unit.milliers de Fr.	Nb. logements	Coût milliards Fr.
- Luxe	7 000	3 000	21
- Bourgeois	4 500	20 000	90
- H.L.M	2 500	40 000	100
Economique	1 400	80 000	112
- Climat de France	1 100	110 000	121
- Econ. simplifiés	550	150 000	82.5
Cités musulmanes	350	177 000	62
- Sommaire	200	155 000	31
TOTAL	-	735 000	619.5

Source : perspectives décennales de développement économique de l'Algérie – Ministère de l'Algérie 1958- p . 263 –

T-16- Répartition géographique de l'habitat informel à Constantine en 1959 .

Zones géographiques	-Bidonvilles-	Bidonvilles constructions en dur	Constructions en dur habitat illégal .
- EL - Attabia	- Djebès - Cherbonneau -Manchar	-Domaine Améziane	
- Bardo	- Chabersas	-chalet des pins -pont du diable -Arcades romaines -Ancien abattoir	-Bentellis -Avenue de Roumanie
El-kantara Lamy	-Carrières Lentini-		
Sidi-Mabrouk	-Ferme Debono -Oued El Had	Route de Batna 4°km Sarkina	Atlan Charcot Sidi-mabrouk inférieur
Sidi M'cid	Amirouche Ancienne poudrière	Sidi M'cid	Ouled braham -Sabatier supérieur . Sabatier inférieur .

Source :S.E.M.A.

-T-17-Définition des types de logements occupés par la population algérienne -

- Type -	- Caractéristiques -
Gourbis et constructions très sommaires de type bidonville	• Murs en toub, pisé, briques crues, planches ou en tôles- toit en chaume ,en tôle, en planches .
Constructions sommaires en dur de type bidonville	• Murs en briques, en béton, en moellons, ciment - toit de chaume ou de tuiles .
Maisons arabes traditionnelles	• Murs en dur –Toit en tuiles . • Maisons à plusieurs logements autour d'une cour - (ex vieille ville)
Cités évolutives horizontales	• Logements intermédiaires entre des logements sommaires et des logements semi urbains suivant les terminologies officielles -
Cités évolutives horizontales	• Intermédiaires entre les logements semi-urbains et les logements million. • Ex ; cité des mûriers

Source : S.E.M.A. – 1960 -

T. 18- Répartition de la population algérienne en 1960 - selon les types de logements-

- Type de logement -		Nombre de personnes	% par rapport à la population totale algérienne .
- Gourbis et constructions très sommaires .		43 900	24,7
- Bidonville en dur		61 000	34,3
- Maisons arabes traditionnelles		36 800	20,7
- Cités de recasement		4 100	2,3
- Cités évolutives		4 700	2,6
- Logements européens construits avant 1956		21 800	12,1
Logements européens postérieurs à 1954	Immeubles collectifs	2 100	1,1
	Villas-Maisons individuelles	3 900	2.,2
Total		17 800	100%

Source : Enquête S.E.M.A. - 1960 -

- 4 - LES CONDITIONS D'HABITAT .

Avant 1954 , le parc de logements existant est déjà saturé ; les possibilités d'accueil d'une population supplémentaire sont réduites ; elles sont inexistantes dans le secteur public et réglementé du logement ; celui-ci était réservé à des catégories sociales déterminées ; la production du logement pour la population algérienne, sous forme de cités évolutives, restera limitée à 300 unités avant 1954 ;l'une des caractéristiques des logements occupés par la population algérienne est leur surpeuplement qui réduit la surface habitable par personne ; le taux d'occupation par logement est élevé pour la population algérienne ; le logement se composait souvent d'une seule pièce ; jusqu'en 1957, la production de logements restera faible par rapport à l'accroissement démographique de la ville .

T.-19- Formes de peuplement des logements de type européen à Constantine-1954-

Forme de peuplement des logements de type européen à Constantine	Surpeuplement Critique .	Surp. Temp. Admis .	Surp. Normal .	Sous – Peupl. Modéré .	Sous – Peupl. Accent.	Total de logements

en 1954 .	S.C.	S.A.	P.N.	S.P.M.	S.P.A.	
Non musulmans	25.8 %	16.2 %	39.5 %	14.2 %	4.2 %	9 440 100 %
Musulmans	70.5 %	14.2 %	12.1 %	1 .9 %	1.2 %	4105 100 %

Source : Enquête – S.E.M.A –1960 -

Pendant sa période d 'application la plus intense, le Plan de Constantine n'avait pas permis la livraison de plus de 5 logements par mille habitants soit moins de 50 mille logements, contrairement aux prévisions .

Les résultats du recensement sur le peuplement des logements par la population algérienne, tous types de logements confondus montrent que sur un total de 1.527.804 logements, 1.507.629 sont surpeuplés au niveau national .

La population européenne de Constantine avait des conditions d'habitat satisfaisantes : un T.O.L de 3,7 personnes par logement et un T.O.P de 1, 3 personnes en 1954 ; la population algérienne qui occupait des logements de type européen, considérée comme privilégiée avait un T.O.L de 5,8 personnes et un T.O.P de 2,8 en 1954 .

Les cités de « recasement » réalisées après 1954 dans le but de résorber les bidonvilles, connaissent un surpeuplement plus accentué que les bidonvilles eux-mêmes ; les maisons traditionnelles de la Veille- Ville connaissent un surpeuplement analogue à celui des bidonvilles ; 62% du parc de logements occupés par la population algérienne étaient constitués d'une pièce unique ;la densité est élevée dans des logements exigus ; la taille des logements est très réduite ; la surface habitable par personne est en deçà des normes d'habitabilité : 2.8 m² au lieu de 10 m² par personne dans les logements de type européen .

-T. 20- Densité d'occupation des logements en 1960 – par la population algérienne-

Type de logement .	Nombre de logements .	Taux d'occupation par logement .	Taux d'occupation par pièce .
Gourbis et constructions très sommaires .	8 200	5,4	4,2
Construction en dur de type bidonville	9 400	6,5	4,6
Maisons arabes traditionnelles	5 600	6,5	4,3

Cités de recasement	500	8,2	5,8
Cités évolutives	800	5,9	3,7
Constructions de type européen ant.à 1954	3 000	7	2,6
Constructions de type européen post. à 1954	850	7,5	2,4

Source : Enquête S.E.M.A 1960

- CHAPITRE 2 ° -

LES OBJECTIFS ET LES MOYENS DE PRODUCTION DU LOGEMENT SOCIAL EN ALGERIE .

DE 1962 AUX ANNEES 1980 .

LE LOGEMENT SOCIAL DANS LE CADRE DU MODELE ALGERIEN DE DEVELOPPEMENT .

INTRODUCTION :

Pendant la période coloniale, la population paysanne, dépossédée de ses terres et de son travail avait afflué vers les centres urbains ; la guerre de libération avait aggravé les facteurs d'exode ; l'indépendance du pays n'avait pas freiné ce mouvement de population ;

la période comprise entre 1962 et 1966 est caractérisée par un exode rural important lié en partie au départ massif des européens .

Selon des données du recensement général de la population de 1966, la croissance urbaine liée à l'exode rural durant cette période serait de 600 mille personnes, soit 150 mille personnes par an en moyenne (5) ;le départ des Européens correspond à la décolonisation , au mouvement de reconquête de la ville par la population algérienne ; c'est la libération du parc de logements occupés par les Européens, et l'appropriation de l'espace urbain .

Au lendemain de l'indépendance du pays, la priorité des pouvoirs publics était orientée vers l'accumulation du capital en vue de l'industrialisation du pays ; cette industrialisation s'effectuera au détriment du secteur de l'habitat ; au cours de cette période, l'occupation des logements libérés par les Européens, estimés à un million d'unités, avaient permis d'atténuer la tension autour du logement .

La stratégie adoptée visait à assurer la transformation locale des richesses nationales, d'accroître leur utilisation à l'intérieur de l'économie nationale afin d'inverser les anciens rapports qui se limitaient à l'exportation des matières premières vers l'ancienne puissance coloniale .

Les principes consistaient à rechercher les moyens d'atténuer la dépendance économique par la création de pôles de croissance d'une « Industrie Industrialisante »;cette dynamique nouvelle devait produire un effet d'entraînement vis-à-vis des autres secteurs économiques et sociaux .

L'objectif à long terme était de construire un appareil productif ; celui-ci devait satisfaire la consommation intérieure et créer des emplois par l'utilisation de la force de travail; il s'agissait de donner à l'Algérie une base économique qui lui permettrait de sortir du sous - développement .

Le pouvoir politique affirmait sa volonté d'œuvrer à l'amélioration du niveau de vie de la population à partir de la valorisation du travail et d'une juste répartition des revenus ; il affirmait aussi sa volonté de promouvoir une politique de l'aménagement du territoire afin d'obtenir une meilleure maîtrise de la croissance des agglomérations urbaines ; la concrétisation de ces objectifs passait par la mise en place d'une planification rigoureuse afin que l'opération décidée par les pouvoirs publics soit menée de manière cohérente .

La promotion de « l'Homme » algérien aux conditions d'une existence conforme aux normes de la vie moderne constituait l'un des objectifs essentiels de la stratégie de développement adoptée par les autorités du pays ; la diffusion intense du développement sur l'ensemble du territoire national par la décentralisation des moyens de production,

l'élévation du niveau culturel et technique par la démocratisation de l'enseignement, la promotion de la médecine gratuite devaient améliorer sensiblement des conditions de vie de la population ; l'accélération des programmes sociaux est concrétisée par la promotion de l'habitat urbain et rural accompagnés par des équipements collectifs ; les orientations données en direction du secteur de l'habitat d'une manière générale et du logement social d'une manière particulière occupaient une place importante ; elles constituaient les facteurs essentiels de cette stratégie .

Les objectifs sont définis d'abord en 1961 par la Charte de Tripoli, en 1964, par la Charte d'Alger et en 1976 par la Charte Nationale ; ils sont précisés par la note de présentation du Journal Officiel relative à l'Habitat - J.O.R.A – en date du 9 février 1977 ; cette note indique que l'habitat doit remplir deux fonctions complémentaires : « Assurer le logement de chacun et déterminer en grande partie le cadre de vie de la collectivité » ; cette note affirme « qu'il faut préserver l'unicité réelle des problèmes de l'habitat dans son ensemble et lier toujours l'étude de ces problèmes à celle des problèmes d'urbanisme » ; elle considère l'habitat comme « l'instrument de la politique d'aménagement du territoire au service de l'industrialisation , de l'agriculture , de l'équilibre régional , et de la Cité Nouvelle enfin restituée au service de l'Homme » ; cette note définit une stratégie de mise en œuvre des actions de l'habitat .

La circulaire présidentielle n° 202-DGH du 12 février 1976, précise : « il s'agit d'abord d'assurer, dans toute la mesure du possible, la protection des terres agricoles face à l'urbanisation et l'industrialisation, deux phénomènes nécessaires et inéluctables, mais dont il faut brider les inconvénients; il s'agit également de réagir contre la spéculation effrénée portant sur les terres à bâtir particulièrement dans les grandes agglomérations ; il s'agit, par différentes mesures, de démocratiser l'accession au logement et de permettre à chaque chef de famille, de construire son logement familial . »

-1 - LA SITUATION DU LOGEMENT SOCIAL DE 1962 - 1966 .

- LA REAPROPRIATION DE L'ESPACE URBAIN - LES BIENS VACANTS .

Le cadre bâti libéré par les Européens, à Constantine, est relativement restreint par rapport à celui d'Alger - estimé à 98 mille - d'Oran et de Annaba ; à Constantine , en juillet 1962, il était évalué à 3.304 unités ; en 1960, le nombre de logements occupés par les Européens était estimé à 11 mille unités ; cette situation s'explique par le processus de l'occupation et du transfert des biens immobiliers en faveur des algériens à la veille de l'indépendance du pays .

La protection et la conservation des biens vacants sont assurées par l'ordonnance du 24 août 1962 : « Assurer l'administration de tous les biens, meubles ou immeubles vacants ou dont l'usage , l'occupation et la jouissance ne sont plus assurés depuis plus de deux mois par le titulaire légal d'un de ces droits ; l'article 13 du même décret autorise l'expulsion immédiate et sans intervention judiciaire, relevant d'un de ces droits- Art 1er ; le décret N° 62-03 du 23 octobre 1962 interdit toutes les transactions, ventes, locations, affermage, amodiations de biens vacants mobiliers ou immobiliers.

Le décret N°63-64 du 18 février 1963 institue une forme de gestion provisoire des biens vacants ; il fixe une indemnité d'occupation des locaux d'habitation et considère l'attribution d'un logement bien vacant comme une autorisation précaire et révocable .

Le loyer constituera un moyen de redistribution géographique ; c'est un instrument efficace d'évaluation des logements au profit des personnes qui disposent du pouvoir économique et politique pour les approprier ; le statut des logements vacants sera déterminé avec l'ordonnance N° 66- 102 du 6 mai 1966 par lequel l'Etat devient propriétaire des biens vacants ; cette décision met fin au processus spéculatif ; le décret N° 66-68 du 23 avril 1968 règle définitivement le statut des occupants des logements ; ceux ci sont devenus biens de l'Etat .

Il est mis fin à l'insécurité, à l'arbitraire et à la précarité de l'attribution, à l'arbitraire de l'administration ; les occupants bénéficient de la protection de la loi en matière de violation de domicile ; le mode d'occupation des logements vacants est intimement lié au processus de restructuration sociale de la ville ; le mouvement spontané de prise de la ville, les critères d'appropriation de l'espace ont eu pour conséquence une nouvelle répartition de la population dans différentes catégories de logements .

- 1°- Les logements européens représentent, par leur localisation, des espaces stratégiques ; les logements collectifs sont situés essentiellement dans le centre - ville, soit au sein du centre traditionnel , soit dans le centre européen ; ces logements étaient occupés par les couches moyennes de la population européenne ; les logements individuels, de type villa , se situent dans des zones équipées, mises en valeur, réservées aux couches sociales aisées de la ville, à la bourgeoisie et aux responsables locaux ; cette répartition de l'habitat se conformait à une logique de statuts sociaux .

- 2°- A la veille de l'indépendance , en Algérie, le secteur informel du logement contenait plus de la moitié de la population algérienne ; en 1966 , au terme de la restructuration sociale de la ville, il est constaté un report vers les logements de type européen, au

détriment de l'informel ; cette nouvelle répartition avait entraîné la diminution du nombre de bidonvilles .

T. 21- Evolution comparée de la population selon le type de logements à Constantine .

Type	% population 1960	% population 1966
Bidonville	24.7	10.5
Habitat illégal	34.3	21.7
Cité de recasement	4.9	7
Traditionnel Veille- Ville	20.7	10
Logements type européen Villa	2.2	9.6
Collectifs centre – ville (antérieur à 1954)	12	22.1
Collectif H.L.M	1.2	19.1
Sous-total	15.4	50.8
Total	100	100

Source : Enquête S.E.M.A- 1960- Etude de phase B du plan d'urbanisme- CADAT- 1973-1975

-T. 22- Répartition des logements en 1960 et 1973 – par type – à Constantine .

Type de logement	Estimation 1960		Estimation 1973	
	Nombre de logements	% parc total	Nombre de logements	% parc total
Bidonville .	8 200	21,1	3 800	8,2
Habitat illégal .	9 400	24,2	10 300	22,2
Recasement .	500	1,3	4 000	8,6
Traditionnel -Veille - Ville .	5 600	14,4	5 500	11,6
Européen .	1 500	39	23 000	19,4
Total .	38 700	100	46 600	100

Source : - CADAT- phase B du plan d'Urbanisme Directeur de Constantine –1973.

Entre 1966 et 1973 , l'emprise foncière fait apparaître un accroissement de la surface occupée par les bidonvilles ; entre 1962 et 1966, la stagnation de l'emprise foncière de l'habitat illégal explique la diminution de son rythme de production .

-T. 23- Evolution de l'emprise foncière – 1966 - 1973 par type d'habitat à Constantine .

Type d'habitat	Emprise 1966-ha-	% 1966	Emprise 1973-ha-	% 1973
Bidonvilles	40,4	10,7	50,2	11,7

Habitat illégal	98,9	26,2	100,5	23,4
Recasement	39,4	10, 5	47,5	11,1
Traditionnel-Vieille- Ville	15,9	4,2	15,2	3,5
Européen	182,1	48,4	216	50,3
Total	376,7	100	429,4	100

Source : - CADAT- phase B du plan d'Urbanisme Directeur de Constantine –1973.

La diminution du secteur informel, la régression des bidonvilles se sont concrétisées par l'amélioration sensible des conditions de peuplement des logements ; le taux d'occupation par pièce -T.O.P- moyen se situait en 1960 pour la population algérienne à 3,93 , variant de 2,29 dans les logements de type villa à 4,64 dans l'habitat illégal .

Le Taux d'Occupation par Pièce - T.O.P - pour la population européenne était de 1,23 en 1960 ; en 1966, le bilan de la restructuration sociale est caractérisé par une amélioration globale des conditions de vie et d'habitation par rapport à la période coloniale ; le cadre de vie est mieux équipé, moins insalubre .

A Constantine , le T.O.P. le plus bas s'élevait à 1,57 personnes par pièce dans les logements de type villa dans Bellevue Supérieur, tandis que le T.O.P. le plus élevé se situait à 4,80 personnes par pièce dans la cité Améziane , la cité El Bir; l'entassement, le surpeuplement, la cohabitation caractérisaient ce type d'habitat .

La diminution des bidonvilles et du nombre d'habitants dans l'habitat informel avait donné lieu au surpeuplement, à l'entassement dans les autres types de logements .

-T- 24 - Situation comparée de l'habitat en Algérie entre 1954 et 1963 -

Démographie	Zone urbaine	Zone rurale	Total
1954	2.416.000	7.054.000	9.470.000
1963	3.535.000	6.753.000	10.288.000
Nombre de logements en dur .			
1954	406.771	813.480	1.220.221
1963	496.987	664.384	1.161.371
Taux d'occupation - T.O.L .			
1954	5,94	8,67	7 ,76
1963	7,12	10,16	8,86
Déficit .			
1954	107.013	597.320	704.333
1963	386.763	686.216	1.072.979

Source : -doc. N°134 de février 1964 de la Direction Générale du Plan.

En 1966, le nombre de logements recensés était estimé à 1.980 mille unités ; parmi ces logements recensés, plus de 25 % sont constitués de baraques, de bidonvilles, de gourbis et autres constructions en non dur; le tiers seulement de ce parc disposait de commodités nécessaires telles que l'eau, les égouts, le gaz et l'électricité ; près de la moitié des logements avaient plus de 30 ans d'âge et nécessitaient pour la plupart d'entre eux leur rénovation ou leur entretien ; plus de 80% des logements ont trois pièces ou moins ; ce qui explique leur surpeuplement par rapport à la taille moyenne de la famille algérienne ; à l'image des autres villes algériennes , Constantine avait subi les effets du flux migratoire et de l'urbanisation ; le déficit de 10 mille logements, estimé en 1966 sur la base d'un taux d'occupation de 4 personnes par logement, avait atteint le chiffre de 27 mille logements en 1977; en dehors de l'achèvement des projets issus du plan de Constantine, aucune réalisation publique ne sera livrée entre 1962 et 1969 (6) .

Ce déficit de 27 mille logements ne concerne que « les besoins nouveaux » ; il exclut les logements à rénover dont une bonne partie, au niveau de la ville traditionnelle menace ruine ; les programmes de construction n'étaient pas en rapport avec la demande ; d'autre part, les procédures entre le temps d'inscription d'un programme, son affectation à une entreprise de réalisation, l'intervention des différents corps d'état et la réception des logements, étaient longues et contraignantes ; elles augmentaient les délais de livraison qui accumulaient des retards importants .

T- 25 Situation de l'habitat en Algérie en 1966-

Population	12.069.347
Nombre de logements dont : - Constructions en dur - Constructions en non dur - Construction particulière (et type non déclaré)	1.979.888 1.423.253 352.652 204.200
Nombre de personnes par logement T.O.L.	6,1
Age du parc - pourcentage de logements construits avant 1945 .	45,8 %
Confort des logements ordinaires : - pourcentage de logement sans eau courante . - pourcentage de logements sans évacuation . - Pourcentage de logements sans gaz ni électricité .	65,6 60,4 59,7

Source : M.U.C.H – Ex : Secrétariat d'Etat au Plan..

- 26 - Présentation des logements selon le nombre de pièces

en Algérie en 1966 -

Nombre de pièces	en pourcentage %	Nombre de logements
1 Pièce	34,6	685.080
2 Pièces	34,2	677.160
3 Pièces	18,1	358.380
4 Pièces	8,5	168.300
5 Pièces	2,5	49.500
6 Pièces	1,2	23.760
7 Pièces	0,4	7.920
8 Pièces	0,3	5.940
9 Pièces	0,2	3.960
Total	100.0	1980.000

Source : M.U.C.H – Ex : Secrétariat d'Etat au Plan..

-T- 27- Taille moyenne des ménages en Algérie en 1966 -

Nombre de personnes	1	2 à 3	4 à 6	7 à 10	11 à 19	20 et +
Pourcentage des ménages %	5	19,3	37,5	29,9	7,9	0,4

En 1966, le taux d'occupation par logement - T.O.L - était de 6.1 .

Si nous considérons le nombre de pièces par logement , en rapport avec la taille de la famille algérienne, il s'avère que 48 % des logements sont surpeuplés .

-T-28 Normes d'occupation des logements en Algérie -

Nombre de pièces	1	2 à 3	4 à 5	6 et +
Maximum d'habitants	3	6	10	19

Source : M.U.C.H

T. 29- Tableau comparatif dans les pays européens - T.O.L et T.O.P durant la même période de 1970 -

Pays	T.O.L	T.O.P
- France	3,6	1.01
- Suède	3,4	0.93
- Grande Bretagne	2,8	0.72
- Suisse	4,0	1.03
- Allemagne	3,9	0.93
- Pays – Bas	4,3	0.84
- Algérie – Constantine	6,1 en 1966 7,3 en 1977	2,78 en 1966

Source : Pour une politique du logement – CI. Alphandery.

La période comprise entre 1966 et 1977 est caractérisée par un déficit de plus en plus important en matière de logements ; l'objectif, à partir de 1978 se limitait à maintenir le déficit de l'année 1977 en attendant que les structures de réalisation soient renforcées .

Une moyenne de cinq années était nécessaire entre l'inscription d'un projet et sa réception ; certains logements étaient réceptionnés et occupés avant que les travaux ne soient entièrement terminés ; à cela s'ajoute l'augmentation des coûts de l'urbanisation exprimée par des nouveaux besoins de financement en rapport avec des ressources locales insuffisantes, l'augmentation des dépenses de fonctionnement des communes, les surcoûts de réalisation et les nombreux retards des projets de construction .

-2 - LES PLANS NATIONAUX DE DEVELOPPEMENT -

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

La croissance démographique risquait de faire stagner le progrès économique et social ; elle risquait de compromettre l'amélioration des conditions de vie de la population ; cette croissance démographique accélérée que connaît le pays, la revendication de la population dans le domaine du logement, la recherche d'un équilibre dans l'affectation des ressources poussera les pouvoirs publics à passer à l'étape de développement suivante, c'est-à-dire la réalisation des programmes de logements sociaux ; les objectifs de la première étape qui est la base économique et le support matériel du « Projet de Société » n'a pas été entièrement atteint .

Les critères de réussite d'un plan de développement résident dans la collecte de l'information, dans l'établissement de statistiques rigoureuses et disponibles au moment opportun, dans la cohérence des prévisions ; la clarté des orientations, la capacité de concevoir et d'utiliser les techniques de prévision restent des conditions importantes dans la conception de ces plans .

L'une des caractéristiques des pays sous-développés est la faiblesse de leur organisation ; l'une des contraintes est la mauvaise circulation de l'information .

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

- 2-1 -LE PLAN TRIENNAL : 1967-1969-

Les bouleversements socio-économiques qui ont précédé et suivi l'accession du pays à l'indépendance avaient affecté l'ensemble des secteurs d'activités .

Dans la stratégie de développement poursuivie par l'Algérie au lendemain de l'indépendance du pays, le logement et l'habitat d'une manière générale ne constituaient pas des axes d'intervention prioritaires ; les investissements étaient orientés vers les secteurs productifs ; la création d'emplois, le développement du système éducatif l'élévation du niveau de vie faisaient partie des premiers objectifs à atteindre .

Les choix politiques d'affectation des ressources financières et des moyens de production vers des secteurs autres que celui de l'habitat et du logement procèdent d'une surestimation du parc de logements disponibles en 1962 ; d'autre part, le flux migratoire et l'exode rural, n'avaient pas été pris en charge par les pouvoirs publics .

Au lendemain de l'indépendance, de 1962 à 1966, le rythme de livraison du secteur public, programmes urbains et ruraux confondus, ne dépassait pas 6 mille logements par an ; cette période est caractérisée par l'achèvement ou la finition d'un nombre important de logements laissés à l'état de carcasses par les Européens .

En 1964, le pouvoir politique indiquait que : « les logements abandonnés par le Européens ne suffisent plus ; il faudrait prévoir 75 mille logements nouveaux dans les villes en plus de 65 mille à prévoir dans les campagnes » ; elles précisaient « l'impossibilité de fournir à brève échéance des logements acceptables à tous les ménages ; les efforts doivent être portés sur les initiatives individuelles et collectives ; l'Etat doit faciliter l'accession à la propriété notamment par la formule de la location-vente » .

En 1965 fut créée la commission interministérielle de l'Habitat ; elle avait pour mission l'achèvement systématique de tous les chantiers abandonnés ; ceux-ci représentaient 38 mille logements urbains et 4 mille logements ruraux ; les taux d'avancement des travaux variaient de 3 à 65% ; cette opération avait nécessité une dépense globale de 500 millions de D.A. ; elle fut achevée au cours des années 1970-1971 ; le mode de financement faisait appel presque exclusivement aux ressources du Trésor public .

Parallèlement à l'achèvement de ces travaux, une vaste opération de construction de 34 mille logements fut entreprise en milieu rural ; elle représentait une autorisation de programme de 280 millions de D.A. dont plus de 40 millions de D.A. étaient destinés à l'auto construction .

Le premier Plan Triennal avait mobilisé 11 milliards de Dinars d'investissements ; ce plan avait consacré 2,62 % de l'investissement à l'habitat sur un budget de 11 milliards

DA. ; 83 % de cet investissement étaient orientés vers le secteur productif ; 45% étaient réservés aux hydrocarbures, à la sidérurgie, à la pétrochimie et à l'industrie mécanique .

La part d'investissement destinée à l'habitat , soit 3,6% du budget d'équipement , durant le 1er plan Triennal -1967-1969-, demeurait faible .

C'est durant le plan triennal qu'avait été entamée la politique des programmes spéciaux de développement ; ceux-ci étaient destinés à développer les zones déshéritées et d'établir un équilibre régional .

-2-2 - LE 1° PLAN QUADRIENNAL - 1970-1973 –

Ce plan avait mobilisé 27,740 milliards de D.A. ; 69 % de cet investissement sont orientés vers le secteur productif ; seuls 4,13 % étaient consacrés à l'habitat ; durant le 1er plan quadriennal cette part de budget avait atteint 5,4 % .

Le 1° Plan Quadriennal prévoyait un objectif de 100 mille logements par an ; sur un investissement de 400 milliards de D.A. , 15% étaient consacrés à l'habitat ;

Le plan quadriennal s'était exécuté à hauteur de 36 milliards de D.A. à la place des 27,7 milliards de D.A. prévus précédemment .

Le programme de ce plan se proposait de réaliser 45 mille logements en milieu urbain ; il s'inscrivait dans une perspective d'atténuation des tensions existantes dans certaines villes ; un budget de 1 200 millions de D.A. était prévu pour ce projet ; finalement, à la fin de 1978, 18 mille logements urbains furent réalisés ; ils auront coûté 1500 millions de D.A.

Le rythme annuel de livraison des logements devait atteindre une moyenne de 21 mille logements ruraux et urbains, soit 3,2 fois la cadence de la période précédente .

Dans le but de stabiliser les populations des campagnes, le 1° Plan Quadriennal avait prévu la réalisation de 40 mille logements ruraux ; le volume global, destiné au financement de ce projet s'élevait à 305 millions de D.A. ; à la fin de l'année 1978, seuls 24 mille logements ruraux avaient été réalisés pour un montant de 994 millions de D.A. ; ce programme avait été réalisé dans le cadre de l'auto construction ; il faisait appel à la participation de la population rurale .

La Révolution Agraire , décidée en 1971, s'assignait comme objectif de « remodeler complètement le paysage agricole de régions entières et de transformer radicalement les conditions du sol et de vie de la population » ; son application au cours des années 1970 avait produit 112 villages socialistes dotés des équipements nécessaires à leur fonctionnement .

-2-3 - LE DEUXIEME PLAN QUADRIENNAL 1974 - 1977 -

Ce plan avait mobilisé un investissement de 110,2 milliards de D.A. ; 7,05 % étaient consacrés à l'habitat ; ce plan prévoyait la réalisation de 60 mille logements ruraux ; il prévoyait aussi la réalisation de 300 villages à moyen terme et 2 mille villages à long terme ; il impliquait la multiplication des centres de vie, soit l'équivalent du quadruple du nombre de communes existantes .

En raison des difficultés de toutes natures , la réalisation des programmes de logements prévus dans le cadre des plans précédents n'avait pas répondu à l'attente de la population ; le taux d'occupation moyen par logement urbain s'était dégradé du fait de l'accroissement des populations dans les villes ; la tension était devenue plus forte aussi bien dans le milieu urbain que rural .

Les montants d'investissement consommés au cours du 2° Plan Quadriennal -1974-1977 - , dépassaient de 120 milliards de D.A. le volume des dépenses du plan précédent; ils représentaient 3,3 fois les dépenses de ce plan .

Dans le cadre des programmes urbains, à réaliser par les organismes publics, le 2° plan quadriennal avait retenu pour cette période , le lancement de 100 mille nouveaux logements et la livraison des 90 mille logements en cours de réalisation .

L'objectif de l'horizon 1980 prévoyait d'atteindre un rythme annuel de 100 mille logements minimum .

Bien qu'insuffisante par rapport aux besoins, l'action engagée dans les campagnes, dans le cadre de l'habitat rural avait été plus intense que pour l'habitat urbain ; les supports principaux de cette dynamisation étaient les programmes spéciaux ; la mise en œuvre de la Révolution Agraire devait accélérer cette volonté politique de promotion rapide du monde rural;cette action devait se concrétiser par le lancement de 300 villages socialistes agricoles, équitablement répartis sur l'ensemble du territoire ; l'objectif fixé à long terme prévoyait la réalisation de mille villages agricoles ; ce qui devait constituer un élément important de la politique d'aménagement de l'espace rural .

En plus de ce volet important de l'action en faveur du monde rural, le 2° plan quadriennal avait prévu la réalisation de 20 mille logements ruraux dans le cadre de la modernisation et de l'extension des villages existants; ce plan prévoyait aussi la poursuite des programmes d'auto construction à hauteur de 40 mille logements .

Au total, c'est un programme de 100 mille logements ruraux qui devait être lancé ; les livraisons en cours devaient atteindre 90 mille logements .

Au cours du 2° Plan Quadriennal -1974 -1977-, la contribution des collectivités locales était jugée primordiale par l'Etat, pour la réussite des plans nationaux : « l'apport des

collectivités locales à la planification doit permettre, en déterminant l'implantation géographique des actions de développement, de renforcer le caractère opérationnel du plan ; la mise au point de projets localisés et précis est destinée à utiliser au mieux les capacités régionales et à servir d'appui à la politique de redistribution des revenus » .

L'institution du « Plan Communal » répond aux exigences exprimées par les gestionnaires au niveau local ; c'est le nouvel instrument de la régionalisation du plan et un facteur important de la planification spatiale et de l'aménagement du territoire .

Les plans locaux de développement - P.C.D. et P.M.U. furent décidés dans le cadre de ce plan ; ils prévoyaient la décentralisation et la participation active des Collectivités Locales dans la gestion des programmes de développement ; l'accent est mis sur une meilleure maîtrise de la croissance des agglomérations .

2-4- Période - 1978-1979 - : 9,93 % de l'investissement initial est consacré à l'habitat .

-T- 30 – Prévisions et réalisation de logements urbains entre 1967 et 1977 à l'échelle nationale .

	Prévisions de logts	- Réalisations -				Restes A réaliser
		1967-1969	1970-1973	1974-1977	Total	
Plan triennal 1967-1969	20 548	9.775	7.140	3.633	20.548	0
1er plan quadriennal 1970-1973	41 115	--	2.127	18.318	20.445	20.670
2° plan quadriennal 1974-1977	156 681	--	--	6.208	4.208	152.473
Total	218 344	9.775	9.267	28.159	45. 201	173.143

Source : Direction Générale du plan.

Au cours des 3 premiers plans nationaux de développement , les objectifs tracés étaient en dessous des besoins en logements du pays ; les réalisations par rapport aux prévisions étaient insuffisantes ; sur un total de 218 344 logements urbains prévus entre 1967 et 1977, seuls 173 143 logements avaient été achevés .

T. 31- Situation de la production publique de logements à Constantine.

Programmes - intitulés-	Nombre de logements	Situation 1° trimestre 1981	
		Achevés	En cours

- Plan de Constantine - restes -	3 545	3 545 (en 1969)	--
- Plan triennal 1967-1969	750	750	--
- Plan complémentaire - 1970 -	770.	770	--
- Spécial sinistrés	2 000	1 698	302
1° plan quadriennal –1970-1973	1 000	--	1 000
2° plans quadriennaux –1974-1977	6 900	1850 --	5 050
- Résorption de l'habitat précaire	2 000	1 757	243
- Divers programmes.	681	--	595
- Carcasses	848	695 --	153
		695	
	18 494	11 065	7 428

Source : M.U.C.H

-T- 32 - Prévisions et réalisations des logements urbains –
en termes financiers - en milliers de D.A.

		- Réalisations -				
		1967-69	1970-73	1974-77	Total	Restes à réaliser
Plan Triennal 1967-1969 -	930 138	148 318	604 155	121 752	874 225	55 913
1er plan quadriennal 1970-1973 -	2 704 215	--	381 770	1 824 094	2 205 864	498 351
2éme plan quadriennal 1974-1977	17 503 937	--	--	3 094 000	3 094 000	14 409 937
TOTAL	21138 290	148 318	985 925	5 039 846	6 174 089	14 964 201

Source : Direction Générale du plan.

2-5- 1° PLAN QUINQUENNAL -1980-1984-:

En 1980, les services chargés de l'urbanisme et de la construction de la Wilaya de Constantine estimaient à 100 mille le nombre de personnes vivant dans des conditions précaires, soit le tiers de la population de la ville de Constantine ; en 1998, le recensement donnait le chiffre de 81 500 personnes logées dans des baraques insalubres .

La décennie 1980 avait mobilisé un investissement massif de 500 milliards de Dinars ; tous les équipements structurants avaient été réalisés au cours de cette période ; chaque programme d'investissement renfermait 3 ou 4 « plans spécialisés », chacun dans un secteur particulier ; ce sont les « Plans Sectoriels de Développement - P.S.D - » ; ils comprennent les plans « Spéciaux de Wilaya » , les « Plans Locaux , les plans Communaux - P.C. D.- P.M.U. »; le cadre normalisé de la planification était défini par les plans nationaux pluriannuels ; ceux-ci étaient matérialisés par des tranches annuelles d'investissement .

Pour plus d'efficacité économique et administrative, la décentralisation est décidée par les pouvoirs publics ; celle-ci élargit les compétences des communes ; l'ordonnance N° 67-24 du 18 janvier 1967 relative au code communal et au code de la wilaya fixe les missions des collectivités locales et territoriales ; ces compétences avaient été définies de manière trop générale et les délimitations normatives des différentes parties – l'Etat et les collectivités locales – ne furent pas précisées ; en dépit de l'existence d'une clause de compétence générale de la commune, aucun texte n'était venu préciser les responsabilités de chacune des parties dans le domaine de l'activité publique tel que l'aménagement du territoire, la planification, la politique urbaine et foncière, les équipements.

Il s'agissait de « définir un nouveau type de relation entre l'Etat et les collectivités locales ; celui-ci doit concilier les exigences politiques de la démocratie locale et les contraintes de l'efficacité économique » .

La planification en Algérie est impérative ; cela signifie que les orientations et les directives doivent s'imposer à l'ensemble des opérateurs économiques , aux administrations, aux collectivités locales ; en principe celles-ci, en tant qu'agents économiques actifs du développement, sont associées à la préparation du plan tant au niveau national, régional que local ; malgré les améliorations apportées par le 2° Plan National de Développement –1974 - 1977-, leur association fut limitée, voire négligeable ; cette période correspond à l'installation du P.C.D. et du P.M.U. .

Aujourd'hui, plus qu'hier l'urbanisation est au cœur des préoccupations locales ; la maîtrise effective du phénomène de l'urbanisme et de l'aménagement local relève du rôle « dominant » de la commune ; la question est de savoir si la commune dispose de moyens suffisants au plan institutionnel ; ces moyens doivent assurer au mieux le contrôle actif de la croissance urbaine ; ils nécessitent un cadre administratif adapté, un territoire mieux dimensionné, un système de planification cohérent, une maîtrise foncière suffisante et effective .

Les Plans Sectoriels de Développement - P.S.D.- concernaient les grands projets tels que les programmes importants de logements sociaux, l'aménagement des zones d'habitat intégré - Z.H.U.N .- les hôpitaux , les lycées techniques .

Les Plans Locaux de Développement -P.C.D. - P.M.U. - concernaient les équipements sanitaires tels que les salles de soins, les réseaux de voirie .

Les Plans Spéciaux de Wilaya, initiative politique volontariste, furent créés pour diminuer les disparités entre les wilaya ; les plus défavorisées telles que la wilaya de Saida, M'sila, les Aurès, Tizi-Ouzou avaient reçu une aide complémentaire à leur budget initial ; ces plans spéciaux de wilaya furent supprimés à la veille du 1° Plan Quinquennal ; leurs objectifs furent considérés comme atteints .

Ces programmes de développement furent gérés de manière centralisée .

-T-33- Les investissements publics en Algérie – en millions de DA –

Secteurs	Premier plan-1967 –1969					Deuxième plan –1970-1973					Troisième plan – 1974 – 1977 -	
	Prév	%	Réal	%	Taux	Prév	%	Réal	%	Taux	Prév	%
Hydrocar	2265	41.9	2757	50.9	122.0	4573	36.9	8396	41.2	189.0	19500	40.6
Industrie	5400	48.7	5418	55.3	100.3	12400	44.7	18978	55.0	153.0	48000	48.6
Agricole	1869	16.9	1606	16.4	86.0	4140	14.9	46.6	13.4	115.0	14590	13.2
infracteur	3812	34.4	1768	28.3	72.6	11200	40.4	10907	31.6	97.3	47627	43.2
total général	1108	100.0	9793	100	88.4	27740	100.0	34501	100.0	124.0	110217	100

Source : Secrétariat d'Etat au plan .

- T- 34-Evaluation de la structure des investissements publics réalisés : -

Cumul par périodes en milliards de Dinars-

Secteurs	67,69	70,73	74,77	78,79	1980	1981	1982
Agriculture hydraulique	11,88	4,34	8,91	7,86	4,90	4,43	7,7
Hydrocarbures	2,522	9,70	36,01	32,23	15,77	13,00	14,45
Industrie(hors hydr.)	2,39	11,00	38,15	34,36	16,80	17,74	21,95

B.T.P.		0 ,64	3,45	2,55	1,62	3,23	5,80
Infrastructure écon.	0,40	1,90	6,94	5,83	3 ,98	6,05	10,16
Habitat et Urbain	0,24	1,50	8,55	10,09	6,30	6,58	9,90
Enseignement et formation	0,84	3,04	5,94	6,17	4,10	5,10	7,70
Infrastructure sociale et administratif	0,64	3,13	3,90	2,59	1,41	1,55	2,49
Autres	2,64	4,10	9,38	5,75	3,30	9,57	12,65
Total réalisé	9,16	36,31	12,23	107,43	58,18	67,25	92,80
Investissement prévu	9,06	27,75	110,2		400		

Source : Source : Secrétariat d'Etat au plan .

Ce tableau indique que les investissements en faveur de l'industrie baissent légèrement au profit des autres secteurs tels que les travaux publics et le génie-civil -B.T.P.- qui rentrent dans le cadre de l'industrialisation , ainsi que les projets d'habitat .

La croissance urbaine en Algérie est un phénomène relativement récent ; son accélération depuis le lancement du premier plan de développement avait eu des conséquences sur la nature du développement socio-économique du pays.

- 3 - LES PLANS LOCAUX DE DEVELOPPEMENT .

Les plans locaux de développement visaient à mettre en œuvre des types d'intervention en rapport avec la planification urbaine ; la planification urbaine est un ensemble d'opérations techniques, économiques et politiques qui permettent d'obtenir un équilibre dans l'espace ; ces opérations s'effectuent soit entre des régions , soit entre des villes, soit à l'intérieur d'une même agglomération où l'intervention est très localisée - P.O.S - ; c'est la recherche d'un équilibre pour diminuer les disparités ; cet équilibre nécessite généralement l'implantation d'équipements structurants ; c'est une opération complexe à cause de la diversité des communes ; dans ce cadre, le planificateur distingue 2 catégories de plans :

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

Ils sont destinés à assurer la redistribution du revenu national ; les P.C.D. concernent l'ensemble des communes rurales et urbaines ; ils assurent la promotion de l'équipement de base ; ce sont les équipements d'infrastructures et les équipements sociaux .

*** - Les Plans de Modernisation Urbaine - P.M.U. -**

Ils visaient à maîtriser le développement des agglomérations urbaines ; l'efficacité du P.M.U. nécessite la programmation des équipements urbains et l'étude de leur extension spatiale ; une instruction du Secrétariat d'Etat au Plan , en date de mars 1974 , précise les principes et la méthodologie d'élaboration de ces plans ; c'est un document de planification urbaine s'insérant dans le processus général du plan de développement ; il est l'expression et l'incarnation du Plan en matière de développement urbain .

Trois paramètres le caractérisent :

A - Son champ d'application est restreint .

B -Il ne concerne que certaines agglomérations sur la base de critères démographiques et socio-économiques .

C - Il se base sur une analyse prospective du développement urbain centré autour :

* - De l'analyse régionale et la situation de la ville dans l'espace .

* - Des données de la planification au plan régional et national .

* - De l'approche à long terme du développement de l'agglomération .

Le P.M.U. est à la fois global et opérationnel ; il définit les grandes lignes et comporte des projets de développement à réaliser ; leur impact socio-économique, leur coût, leur financement, et l'échéance de leur réalisation sont étudiés et suivis par les collectivités locales ; les P.M.U. sont élaborés et arrêtés par une commission interministérielle où figurent les différentes administrations ; les services techniques concernés, sur la base des propositions des communes, décident du type de projet et de son importance ; les projets sont conçus pour répondre à la spécificité des problèmes d'aménagement, d'équipement et l'extension des agglomérations choisies ; ils couvrent 3 secteurs :

1 - Les équipements d'infrastructures :

* - Les réseaux d'alimentation en eau, gaz , électricité , l'assainissement .

* - Les équipements de la voirie : l'aménagement des rues, l'éclairage public, les parkings, les places publiques .

2 - A ces équipements d'infrastructures viennent s'ajouter les équipements qui ont pour but d'animer l'espace urbain .

* - Les équipements administratifs, les sièges des communes, les services financiers, les bureaux de poste .

* - Les stades, les terrains et aires de jeux .

* - Les équipements scolaires, primaires, secondaires.

* - Les équipements culturels : musées, bibliothèques, théâtres, cinémas, maisons de la culture .

* - Les équipements sanitaires et médico-sociaux : polycliniques, centres de soins, maternités .

3 - Les secteurs de l'économie tendant au développement de l'économie urbaine .

* - Les équipements de services : centres commerciaux .

* - Les équipements agricoles : abattoirs, halls de marchés .

*- Les équipements industriels et touristiques ; ceux-ci relaient l'effort d'industrialisation de l'Etat au plan local ; ces équipements font partie de la moyenne et petite industrie de transformation, de réalisation et de service .

Au cours du 2 ème plan quadriennal, sur une autorisation de programme concernant le P.M.U d'une valeur de 4.607 132 mille D.A., la répartition par secteur s'est effectuée suivant les proportions suivantes :

- Réseaux –eau – assainissement : ……..39%
- Infrastructures économiques : abattoirs – marchés – centres commerciaux – gares routières -…….14%
- Infrastructure sociale : cliniques – centres de soins – sports-loisir
- –culture : ……33%
- Infrastructures administratives – bâtiments – commerces : …….3%
- Moyens de réalisation : ……3%
- Equipements administratifs : ……...3%

Certaines opérations, dans le cadre du P.M.U. n'avaient pas été réalisées par les communes ; leur exécution fut centralisée au niveau de l'Etat et de la Wilaya, alors que le P.M.U prévoyait la décentralisation des opérations ;en dépit de sa nomenclature, le P.M.U n'avait touché qu'une partie des secteurs prévus par le planificateur.

La petite et moyenne industrie, l'habitat, le secteur de l'éducation, bénéficièrent d'une programmation séparée ; les P.M.U avaient connu leur début d'exécution avec deux années de retard par rapport au démarrage du 2éme Plan Quadriennal ; en effet la mise en place tardive des procédures financières d'exécution du P.M.U, l'absence d'études préalables, la faiblesse des moyens d'encadrement et de réalisation avaient influé sur les objectifs et les résultats .

-4- L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE .

En Algérie, les disparités sont remarquables depuis plusieurs siècles ; le déséquilibre entre le sud et le nord du pays est toujours présent malgré les orientations décidées par les pouvoirs publics ; 65% de la population algérienne est fixée sur 4 % du territoire national ; « l'Aménagement du Territoire, d'après A. Zucchelli , c'est la gestion des ressources humaines, économiques, techniques et technologiques disponibles à l'intérieur d'un territoire donné ; il nécessite une stratégie de développement, une politique de répartition et de distribution du produit national et de promotion sociale » .

La politique « d'Aménagement du Territoire » prend en considération la population prise dans son état, dans ces mouvements, dans ses besoins sociaux ; les résultats de l'Aménagement du Territoire peuvent être évalués par les transformations des différents secteurs économiques et des régions du pays ; l'un des indicateurs de cette évolution est représenté par les mouvements de population ; l'un des objectifs de l'aménagement du territoire est de remodeler l'occupation du territoire par la population .

La planification urbaine en Algérie n'est pas conçue de la même manière qu'en Europe ; en Algérie , la ville est inclue dans l'aménagement du territoire .

Au lendemain de l'indépendance du pays, l'économie algérienne se présentait sous la forme d'une économie extravertie et désarticulée dont les structures et les fonctions étaient essentiellement orientées vers la satisfaction des besoins de la métropole ; cet héritage avait profondément modelé l'économie algérienne ; le réseau urbain est concentré autour des ports et dans les riches plaines du nord du pays ; le développement des régions et des secteurs économiques demeure illégal .

Les équipements urbains et ruraux connurent un développement tardif par rapport au programme industriel et les déficits furent importants ; les déséquilibres entre les équipements industriels et les équipements d'accompagnement de l'industrialisation risquaient, à brève échéance d'entraver toute la construction de l'économie ; c'est la conséquence d'une attitude qui avait considéré, durant une période relativement importante cette infrastructure suffisante .

Le premier plan de développement était lancé à partir de 1967 ; à partir de cette date, les pouvoirs publics affirmaient leur volonté de substituer à l'urbanisation démographique résultant de l'accélération de l'exode rural, une urbanisation économique ; celle-ci avait pour objectif de privilégier le développement urbain par le développement industriel et par la rénovation du milieu rural ; la répartition géographique de la population occupait une place déterminante dans les choix économiques et sociaux des plans de développement ; l'aménagement du territoire et l'organisation de l'espace tiennent une place privilégiée .

En 1980, c'est-à-dire une douzaine d'années après le lancement du 1° plan de développement de 1967, le taux d'accroissement urbain atteignait 5.3% alors que le taux d'accroissement de la population était de 3.2% ; près de deux millions de personnes avaient été concernées par l'exode rural ; durant cette période , la population urbaine était passée de 30% à 40% de la population totale .

Dans les quatre villes les plus importantes du pays : Alger- Oran- Constantine- Annaba, sont concentrées 40% de la population totale .

Les investissements concentrés au niveau de certains pôles industriels avaient entraîné le déplacement des populations et l'exode rural .

En 1966, seulement quatre ville comptaient plus de 100 mille habitants :
Alger 944 mille habitants , Oran 326 mille habitants , Constantine 246 mille habitants, Annaba 152 mille habitants ; 9 villes avaient une population comprise entre 50 mille et 100 mille habitants : Sidi–Bel-Abbès – Sétif – Blida – Tlemcen- Mostaganem- Skikda- Batna – Biskra – Béjaia .

T. 35 – Répartition de la population algérienne en 1977 .

Agglomérations	Nbre	% Population urbaine
- Agglomérations de plus de 200 mille habitants	4	39
- Entre 100 mille et 150 mille habitants	4	7
- Entre 50 mille 100 mille habitants	17	17
- Entre 30 mille et 50 mille habitant	19	11
- Entre 15 mille et 30 mille habitants	44	12
- Entre 10 mille et 15 mille habitants	40	8
- Entre 4 mille et 10 mille habitants	--	--
Total	190	100

Source : R.G.P.H

A travers ce tableau, nous remarquons que les 25 grandes villes de plus de 50 mille habitants en 1977 totalisent à elles seules 63% de population urbaine contre 72% en 1966.

Alger, Oran, Constantine, Annaba regroupaient 40% de la population urbaine ; les régions côtières regroupaient 58% des emplois industriels ; les petites localités situées à proximité des pôles industriels , connaissent un afflux important de population .

Au cours des années 1980, dans les régions littorales surpeuplées, des tensions et des distorsions apparurent ; l'offre dans la disponibilité des logements sociaux et des équipements urbains et ruraux ne correspondait pas à la demande ; cette situation entraîna une modification dans les choix des priorités ; le nouvel objectif visé consistera à densifier les équipements dans ces zones et à remodeler l'occupation du territoire ; l'effort portera sur la fixation de ces équipements dans les régions de futur peuplement à l'intérieur du pays .

Le rapport du 3° Plan National de Développement indique qu'il s'agit « d'imaginer et de décider au plus vite la physionomie et la répartition de population en 1990 avec 10 millions d'habitants supplémentaires ; 8 millions seraient en principe dans les zones urbanisées ; il s'agit surtout d'imaginer cette densification souhaitable d'ici l'an 2000 avec 18 millions d'habitants supplémentaires et au delà » ; c'est ainsi que la politique d'aménagement du territoire et par voie de conséquence celle de l'urbanisation apparurent au cœur de la problématique du développement économique de l'Algérie ; la politique d'aménagement du territoire ne peut donc être séparée du développement économique et social du pays ; elle se différencie de l'optique libérale classique qui utilise d'autres moyens en vue du redéploiement de certaines activités économiques et industrielles .

En Algérie, l'Aménagement du Territoire tend ainsi à être intégré de plus en plus dans la planification du développement et apparaît comme une formulation régionalisée des orientations et des objectifs des plans de développement ; il vise ainsi par certaines dispositions à coordonner les plans des différents secteurs et acteurs .

Dans les pays industrialisés, le développement avait précédé l'aménagement du territoire ; dans les pays en voie de développement et en Algérie, l'aménagement du territoire s'opère et se réalise dans le mouvement et la dynamique du développement ; l'aménagement du territoire devient donc inséparable du développement socio-économique et territorial du pays auquel il s'intègre .

Cette action ambitieuse nécessite, pour être réussie, un certain nombre de conditions ; elle nécessite l'association étroite de l'ensemble des opérateurs économiques, des collectivités locales et territoriales, de la Commune et de la Wilaya; celles-ci sont concernées en premier par la politique d'aménagement du territoire et la maîtrise de la croissance urbaine ; la principale difficulté réside, malheureusement, dans la manière dont

est conçue et engagée cette association ; la coordination entre les différents niveaux de décision, entre l'Etat d'une part et les collectivités locales d'autre part, demeure insuffisante .

La planification n'avait commencé en Algérie qu'à partir des années 1980; avant cette date les instruments de planification n'étaient pas encore disponibles ; les choix des sites pour l'implantation des projets industriels étaient décidés sur la base de critères politiques ; les études concernant l'aménagement de ces sites, les travaux de viabilisation étaient pris en charge par la -C.A.D.A.T - Caisse Algérienne d'Aménagement du Territoire - ; ce n'est qu'en 1987 - loi 87-01 - que furent créées les structures centralisées de la politique d'aménagement du territoire avec les instruments de la planification .

*** - Le Schéma National d'Aménagement du Territoire – S.N.A.T. -**

C'est le résultat de l'analyse de la situation à l'échelle nationale sur la base d'un millier de critères ; celui-ci avait permis le découpage du territoire national en huit régions homogènes ; le S.N.A.T avait permis de formuler des propositions à moyen terme et à long terme ; l'objectif de cette planification était de permettre d'enrayer les déséquilibres, les disparités régionales et interrégionales ; l'autre objectif était de redéployer les hommes et les activités du Nord du pays vers les hauts plateaux ; cette situation permettrait l'émergence de villes de petite et moyenne dimension ; le processus de planification était destiné à assurer l'harmonie de l'aménagement du territoire ; d'autres niveaux d'intervention étaient prévus à l'échelle régionale ou territoriale ; le -S.R.A.T- à l'échelle locale - P.A.W- P.A.C- P.A.R . - pour les Wilayas, Communes, ainsi que pour les zones rurales ; les objectifs de cette planification étaient destinés à diminuer les disparités régionales et interrégionales et atténuer les déséquilibres ; ils visaient le redéploiement des hommes et des activités du Nord vers les hauts plateaux et le Sud du pays ; ils prévoyaient l'émergence de villes petites et moyennes ; ceci n'était possible qu'avec le renversement des tendances migratoires habituelles.

L'organisation du Réseau Urbain algérien - organisation hiérarchisée des villes au sein du territoire national -fait partie des objectifs de la planification urbaine ; l'Algérie ne possède pas un réseau structuré et cohérent ; c'est une sorte de « semis urbain » ; il se caractérise par l'inadéquation entre l'espace fonctionnel et l'espace géographique ; à titre d'exemple , la ville de Constantine possède toujours une main- mise régionale, une forme de dominance correspondant à ses anciennes limites administratives ; le réseau urbain et semi- urbain en Algérie se caractérise par sa relative densité sur la zone du littoral ; les

villes les plus importantes y sont implantées ; ce réseau devient moins dense, dispersé dans les hauts plateaux ; le réseau urbain actuel nécessite une restructuration ; cette opération nécessite des moyens importants de la part de l'Etat .

Le S.N.A.T est le premier maillon de cette restructuration ; il fut élaboré en 1983 et appliqué en 1987 ; il dicte toutes les directives aussi bien à l'échelle nationale qu'à l'échelle locale en matière d'aménagement ; la loi N° 87-03 du 21 Janvier 1987 institue le S.N.A.T et le S.R.A.T avec comme résultat un schéma global, régional et local : le Code de la Wilaya et le Code Communal .

Le S.N.A.T est l'instrument de l'aménagement du territoire ; il possède une vision globale et cohérente à long terme de l'occupation de l'espace national ; il constitue le cadre approprié d'une concertation intersectorielle et interrégionale ; il fixe les paramètres d'équilibre fondamentaux ; il organise l'occupation de l'espace en combinant les objectifs impératifs et stratégiques : la répartition planifiée de la population et des activités ,la revalorisation des espaces naturels, des ressources , la répartition spatiale des villes, la localisation et la répartition des équipements structurants.

Le caractère stratégique du S.N.A.T s'affirme par le fait qu'il traduit les lignes de force et les actions d'organisation spatiale pour les secteurs structurants de l'aménagement : la mobilisation et la répartition des ressources, l'armature urbaine, les grandes infrastructures : la trame ferroviaire - l'éducation – la santé .

L'élaboration du S.N.A.T s'est effectuée sur 3 phases distinctes :

* - **1° Phase** :

En mars 1983 fut mise en place une fiche technique multicritères avec la collecte de données sur les caractéristiques de chaque région et ses activités ; celle-ci a permis d'établir une répartition en 8 zones distinctes : 3 zones dans le nord du pays, 3 zones dans les hauts plateaux , et 2 zones dans le sud du pays ; les hypothèses de travail comprennent des variantes sur le redéploiement de la population ; les résultats des travaux sont diffusés auprès des Wilayas pour être amendés et affinés .

* - **2° Phase** : Etablissement du diagnostic :

Les potentialités de chaque région , la conjoncture économique de chaque région ; celle-ci s'inscrit dans un cadre global et cohérent dont les grandes lignes sont les suivantes : le contenu de la Charte Nationale, les lois en vigueur, les perspectives de développement économique ; tous les éléments structurants et polarisants de l'espace : les grands équipements tels que les universités , les aéroports , les usines ; les paramètres de la

population, comme avantages et comme contraintes ; l'environnement : les potentialités de chaque environnement .

* - **3° Phase** :

Le processus de concertation et le point de vue du S.N.A.T sur la planification urbaine , l'armature urbaine et les réseaux urbains : la répartition des agglomérations par taille , leur typologie ; l'armature urbaine équilibrée, la comparaison entre la démographie et la taille des agglomérations : évolution quantitative des strates – grandes villes, petites villes , villes moyennes sur la base du recensement .

- 5 - LA PLANIFICATION SPATIALE -

5-1 - L' U R B A N I S M E .

L'Urbanisme d'après A. Zuccheli, c'est « l'ensemble des connaissances historiques et culturelles, des doctrines et des techniques ayant trait à la problématique de l'organisation et de la transformation de l'espace urbain » ; c'est aussi « l'ensemble des principes, des structures, des moyens et des contenus des politiques urbaines expérimentées, appliquées ou proposées dans différents contextes historiques, politiques et socio-économiques » .

« L'Urbanisme Opérationnel » est la phase de mise en application d'une politique urbaine planifiée et programmée au moyen de ses instruments d'orientation – les plans de réalisation et de gestion - .

En complément de la politique de l'aménagement du territoire , l'urbanisme va mettre en œuvre des règles et des techniques ; le droit de l'urbanisme s'affirme de plus en plus ; l'urbanisme contemporain correspond à l'aménagement de l'espace ; les rapports humains sont régis par le droit ; l'espace urbanistique est quadrillé par des règles juridiques .

La politique de l'urbanisme a besoin de droit pour s'exprimer et pour être mise en œuvre ; le droit de l'urbanisme dépend du droit administratif; des juridictions administratives et pénales ; il concerne les rapports entre l'administration et les constructeurs , les rapports entre la puissance publique et les tiers - acteurs individuels - ; c'est un instrument de régulation entre les collectivités publiques telle que la commune et les individus ; le droit de l'urbanisme dépend du droit public ; ses règles sont tirées du droit administratif .

Les préoccupations en matière d'aménagement du territoire par rapport aux autres secteurs demeurent relativement faibles ; or la planification nationale a non seulement pour objectif d'assurer l'équilibre régional mais aussi de permettre un développement global cohérent ; la planification spatiale vise l'adéquation entre les objectifs à caractère économique et les objectifs à caractère spatial .

Les documents d'urbanisme permettent aux collectivités locales d'exprimer leurs options d'aménagement et de les imposer dans certains cas ; les réglementations concernant l'aménagement du territoire et l'urbanisme furent décidées à un moment où l'Algérie subissait déjà les conséquences d'une urbanisation galopante et anarchique : constructions illicites, habitat précaire, pression sociale .

Au même titre que l'urbanisation , les règlements d'urbanisme avaient connu des variations au cours de l'histoire récente du pays ; l'urbanisme colonial est perceptible à travers la morphologie du tissu urbain ; l'urbanisme , sans urbanistes est perceptible dans

les villes de l'intérieur qui se sont développées spontanément ; l'urbanisme contemporain s'effectue avec l'intervention de l'Etat ; c'est un urbanisme d'Etat .

Les premières règles d'urbanisme en Algérie appelées à l'époque « Règlement Sanitaire », datent de 1906 ; ce n'est qu'entre 1943 et 1958 que se sont développées les règles qui vont du permis de construire au permis de lotir ; le décret N° 58-1463- du 31 décembre 1958, appliqué au droit français, ne fut étendu à l'Algérie que le 6 septembre 1960, soit deux années plus tard ; c'est sur cette base que furent créées plusieurs plans de villes .

Ces plans se contentaient de prévoir les grandes affectations par zones auxquelles étaient appliquées des prescriptions de construction ; ils ne concernaient pas beaucoup la population algérienne , rejetée dans certains quartiers périphériques.

Après l'indépendance du pays, l'ensemble de la législation antérieure fut reconduit ; c'est le ministère des Travaux Publics et de la Construction qui prend en charge l'élaboration des P.U.D. par l'intermédiaire du bureau d'études - E.T.A.U- ; cette mission fut transférée par la suite à la C.A.D.A.T- qui donna une nouvelle orientation aux nouveaux P.U.D.

En Algérie, la législation prévoit le Périmètre Provisoire d'Urbanisme - P.P.U. , le Plan d'Urbanisme Directeur - P.U.D., le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme -P.D.A.U. défini par le décret N° 91-177 du 28 mai 1991 .

Le P.U.D.concerne les agglomérations de plus de 10 mille habitants; il répartit les sols en zones selon leur affectation ; il précise l'implantation des équipements collectifs et donne des indications sur les infrastructures; le P.U.D. définit le périmètre d'urbanisation de la commune et fait apparaître les zones d'utilisation spécifiques ; il ne s'applique pas à l'étude des structures agraires ; ce plan renferme les différents projets : zones d'habitions , d'équipements, voies de circulation ; le P.U.D. trace le cadre général de l'aménagement et en fixe les éléments essentiels ; il peut être complété au fur et à mesure des besoins par des plans de détail ; il se compose de 4 phases .

Les P.U.D sont élaborés par des bureaux d'études ; ils sont d'abord approuvés par les responsables locaux , par les autorités centrales ensuite ; les P.U.D. sont établis pour une période de 15 années ; ils donnent une image idéale de l'agglomération pour la fin de cette période, mais ils ne fournissent pas d'éléments concrets permettant la programmation progressive des investissements ; en 1978, 88 P.U.D furent élaborés ; 75 Z.H.U.N.furent programmées et approuvées ; depuis la fin des années 1980 aucune Z.H.U.N ne fut initiée ; au total 256 Z.H.U.N avaient été aménagées au niveau de 180 villes.

La lenteur dans l'approbation du P.U.D., l'incapacité des pouvoirs publics pour faire appliquer les instruments d'urbanisme et gérer l'espace urbain constituèrent des contraintes certaines ; ajoutons à ces contraintes le manque de suivi des études élaborées, le non-respect de la consommation d'espace, l'instabilité des élus locaux , les études mises dans les oubliettes ; la conception et la réalisation des Z.H.U.N. furent confiées à des bureaux d'études; ceux-ci avaient plus privilégié l'aspect technique que social .

- Les Zones Industrielles -Z.I.- ou Zones d'Activités furent crées en 1965 ; leur aménagement fut confié à la Caisse Algérienne d'Aménagement du Territoire - C.A.D.A.T.; cet organisme public dépendait du ministère du Plan ; il bénéficiait d'un prêt bancaire pour l'achat de terrains ; cet organisme établissait les études d'aménagement, réalisait la viabilisation des terrains et les vendait au prix coûtant, sans percevoir de bénéfices ; la Zone Industrielle, avec ses spécificités , fait partie d'un plan d'aménagement comparable à celui de l'habitat ; si au niveau de l'habitat la procédure et la réglementation ne sont pas toutes respectées, il en est de même pour la Zone Industrielle avec ses conséquences sur le cadre de vie et l'environnement ; la Zone Industrielle fut conçue pour accueillir un ou plusieurs projets industriels; de nombreux projets industriels implantés avaient donné naissance à de véritables zones industrielles alors que les procédures n'étaient pas entièrement respectées .

-5-1-1 - LA MAITRISE DU SOL .

En dépit de l'étendue du territoire national, de sa faible densité, l'espace urbain disponible devient rare et limité ; la pression sur la demande en terrains à bâtir s'exerce dans le nord du pays et principalement dans les zones où la concentration urbaine est la plus forte ;cette situation entraîne une hausse des prix fonciers et aggrave le dualisme nord-sud ; la constitution des réserves foncières au profit des communes est considérée comme l'un des moyens les plus sûrs de la maîtrise du sol ; elle permet d'éviter la hausse des valeurs foncières et la rareté des terrains ; c'est un moyen de lutte contre les déséquilibres ; sa mise en œuvre permet l'acquisition et la cession des sols ; la constitution des réserves foncières ne garantit pas la maîtrise foncière ; elle n'assure pas le contrôle de l'appropriation du sol .

*** - LA HAUSSE DES VALEURS FONCIERES ET LA RARETE DES TERRAINS .**

L'ampleur de la croissance urbaine, la densification de la population dans certaines zones déjà aménagées, la densification des zones agricoles riches à l'instar de la Mitidja, la concentration de la population dans les zones d'activités industrielles, d'équipements, avaient eu pour conséquences la consommation accrue d'espace .

*** - LES DETERMINANTS ET LES EFFETS DU RENCHERISSEMENT DU SOL .**

La croissance démographique, l'augmentation du taux de natalité, la baisse de la mortalité, l'exode rural ont un effet direct sur l'urbanisation ; l'urbanisation et l'industrialisation dans le nord du pays se développent au détriment des terres agricoles, là où la poussée urbaine est la plus forte ; elles s'effectuent par l'extension de l'occupation du sol ; la rareté des terres agricoles est l'une des causes de la « sur-occupation de ces terres » ; elle se caractérise par un déficit généralisé en matière de logements, d'équipements , d'emplois .

L'étude réalisée par le bureau d'études « Europ. - Expansion » au cours des années - 1970 - dans certaines wilayas de l'ouest du pays nous donne des informations dignes d'intérêt ; la superficie des agglomérations d'Oran , Sidi-Bel-Abbès , Mostaganem , Mascara avait plus que doublé en l'espace de 10 années – entre 1966 et 1976.

Cet accroissement est proportionnel à la taille des agglomérations ; les agglomérations les plus importantes augmenteraient plus rapidement que les autres ; la surface de l'agglomération de Mostaganem avait augmenté de 22 % ; la surface des wilayas de l'intérieur du pays avait tendance à décroître .

La même analyse, menée à partir des photos aériennes, confirmait ces tendances d'extension rapide des agglomérations ; le bureau d'études Europ.-Expansion avait d'autre part établi des prévisions sur la base des résultats obtenus ; une extrapolation théorique de cette tendance brute de croissance dans les années 1970 aurait donné pour l'an 2000 , les résultats suivants :la ville d'Oran passerait de 1778 ha à 24 520 ha , soit une croissance de 711 % ; la ville d'Arzew, une petite agglomération durant l'année 1966, avec 134 ha , dépasserait la surface initiale d'Oran avec 2 346 ha , soit un accroissement de 654 % ; la ville d'Essenia, avec 13 ha , atteindrait le chiffre de 15 797 ha , soit un accroissement de 14 000% .

T-36 - Evaluation des périmètres de 1966 à 1972 - unités en ha.-

Wilayas	Superficies		Wilayas	Superficies	
	1966	1977		1966	1977
Oran	2223	4773	Mostaganem	1117	2225
	41%	46%		21%	22%
Sidi-Bel-Abbès	1186	2138	Mascara	840	1222
	22%	21%		16%	12%

Source : Europ.-Expansion.

Il est évident que ces communes n'ont pu raisonnablement atteindre ces superficies , pour des raisons de contraintes physiques notamment ; cette simulation a le mérite d'attirer l'attention des pouvoirs publics sur le danger des croissances urbaines constatées jusqu'ici ; des mesures appropriées sont nécessaires pour ne pas déséquilibrer l'armature urbaine du pays .

*** - LA MAITRISE DE LA CROISSANCE URBAINE PAR LES COLLECTIVES LOCALES .**

L'outil de travail et le cadre réglementaire sont fournis par un certain nombre de dispositions ; la maîtrise de la croissance urbaine, objet de tensions sur les coûts passe par l'affirmation d'un droit public sur le sol ; l'intervention directe des collectivités locales sur le marché foncier permet d'assurer la maîtrise convenable du développement urbain ; cette intervention se concrétise par l'élimination de la spéculation foncière ; elle élimine le marché où s'opère l'échange et où se valorisent les prix ; la plue-value foncière est récupérée par la collectivité .

L'institution des réserves foncières ne fut effective qu'à partir de 1974 ; avant cette date , l'Etat et les collectivités locales disposaient d'un ensemble de moyens juridiques qui leur permettaient d'intervenir directement sur le marché foncier ; l'Etat avait la possibilité de recourir à l'expropriation et d'imposer l'utilité publique en prenant l'initiative de l'acquisition .

Si au niveau de la prévision et de la réalisation la cohérence économique globale était recherchée et parfois obtenue, certaines difficultés sont apparues sur le site d'implantation comme le manque d'infrastructures d'accompagnement .

Entre les organismes techniques chargés des études d'urbanisme, les échanges d'informations sont limités, voire inexistants ; les priorités d'études ne sont pas déterminées ; elles dépendent plutôt de l'opérateur qui n'a pas obligatoirement des préoccupations d'ordre global .

La coordination des études à différents niveaux -Z.H.U.N.- P.U.D. - Z.I.- est inexistante ; à l'image des pays développés , il est nécessaire de mettre en place un cadre de concertation à tous les niveaux des études, pour l'adaptation des textes, pour la consommation de l'espace ; la circulaire présidentielle sur les réserves foncières insiste sur la nécessité d'assurer la protection des terres agricoles .

L'évaluation des terres prélevées à l'agriculture au profit de l'industrie entre 1962 et 1976 donne deux chiffres divergents ; le ministère de l'agriculture avance le chiffre de 250 mille ha , soit 4 % de la surface agricole utile ; le ministère de l'industrie estime cette superficie

entre 1962 et 1980 à 25 mille ha., dont 15 mille ha pourraient avoir un caractère agricole ;cette disproportion de 1 à 10 entre les deux chiffres avancés , indique l'importance du sol où s'organise une véritable concurrence en vue de son appropriation.

-T-37- Prix minimum du m^2 de terrain en 1971- en D.A -

Nord du pays	Prix	Sud du pays	Prix
Alger	60	Laghouat	7
Bejaia	30	Bechar	5
Sétif	40	Tamanrasset	5
Constantine	30	Djelfa	5
Mascara	50	Ouargla	5
Oran	70		

Source : ministère de l'intérieur.

Les prix sont constatés dans les zones et les localités où les prix sont les plus bas dans chaque wilaya ; il ne s'agit pas de prix moyens ; la spéculation foncière parallèle , durant les années 1970 augmentait la pression sur les prix ; la vente différée aggravait la tendance à la hausse des valeurs foncières ainsi que la crise du logement .

La crise du logement, la pénurie du logement sont dues en partie à la spéculation foncière ; dans une situation d'équilibre entre l'offre et la demande, la spéculation ne porte que sur certaines zones : le centre ville , les zones à très forte densité et non pas sur l'ensemble de l'agglomération ; dans une situation de déséquilibre , la crise se généralise , influe sur les prix fonciers et rend difficile toute politique d'acquisition foncière et de construction ; les besoins en terrains à bâtir sont importants aussi bien de la part du secteur public que du secteur privé , dans le milieu rural et dans le milieu urbain ; le tableau suivant , établi sur la base de 40 logements à l'hectare en milieu urbain et 20 logements en milieu rural , nous donne une indication sur les besoins en terrains à bâtir.

-T-38 - Hypothèses de demande en terrains à bâtir établie en 1977 - en ha - .

	TOTAL	Urbains	Ruraux
Hypothèse haute	115.000	65.000	50.000
Hypothèse moyenne	85.000	50.000	350.000
Hypothèse basse	60.000	40.000	20.000

Source : ministère de l'intérieur.

Les effets convergents de ces facteurs sur les valeurs foncières ont des conséquences sur le plan financier , économique , social , urbain .

* - Sur le plan financier : l'alourdissement du coût des équipements publics en milieu urbain est souvent consécutif à la hausse généralisée des valeurs foncières ; celle-ci s'exprime par la révision contractuelle des prix, les retards , l'accumulation des déficits ; la réalisation de certains équipements est différée .

* - Sur le plan économique : les infrastructures routières , les voies de communication réalisées par les collectivités locales valorisent certaines zones urbanisées au profit de leurs propriétaires ; la présence de certains équipements publics, les transports , les commerces font bénéficier ces propriétaires d'une rente à laquelle ils n'ont pas participé ; afin d'acquérir ces terrains, les collectivités locales se trouvent dans l'obligation soit de les surpayer, soit de renoncer à leur achat et donc de pénaliser les utilisateurs potentiels .

* - Sur le plan urbain et social : ceux qui disposent de moyens financiers conséquents peuvent choisir la localisation de leur choix et bénéficier ainsi des utilités liées à la proximité des équipements et du centre ; les autres catégories sociales, défavorisées s'implantent dans la périphérie ou dans les zones délaissées par la demande ; en dehors d'une régulation de la part de la puissance publique , la répartition du sol est déterminée par les hausses des valeurs foncières qui marqueront pour des années la morphologie de la ville ; ces mécanismes fonciers, dans les pays du Tiers-monde sont perceptibles dans les tissus urbains, situés dans la périphérie des villes : denses, ignorant la construction , la circulation , l'hygiène , dépourvus d'équipements ; c'est le refuge d'une population pauvre isolée , par rapport au reste de la société .

La constitution des réserves foncières par les collectivités locales est donc l'un des moyens de la maîtrise des sols ; c'est un moyen d'éviter une urbanisation désordonnée ; il prévoit un développement harmonieux , planifié des villes .

La circulaire présidentielle N° 202 D.G. H du 12 février 1976 indique : « il s'agit d'assurer la protection des terres agricoles face à l'urbanisation et à l'industrialisation ; il s'agit également de réagir contre la spéculation effrénée portant sur les terrains à bâtir, particulièrement dans les grandes agglomérations ; il s'agit, par différentes mesures, de démocratiser l'accession au logement social ; ceci permettra à chaque chef de famille de construire son logement familial en habitat individuel ou collectif » .

5-1-2- LES OBJECTIFS STRATEGIQUES DE L'INSTITUTION DES RESERVES FONCIERES.

La constitution des réserves foncières, en tant que politique volontariste du gouvernement poursuivait 2 objectifs essentiels :

-a - La protection et la valorisation du patrimoine naturel et national .

C'est la protection des ressources naturelles contre la dégradation ; c'est la protection de l'eau des nappes souterraines , de l'eau de mer , des montagnes ; c'est la préservation des réseaux existants, de l'habitat des terres agricoles contre l'urbanisation .

- b- La démocratisation de l'accès au logement .

Le déficit en équipements risque de remettre en cause la démocratisation de l'accès au logement ; l'institution des réserves foncières permet à l'Etat d'acquérir les terrains à des prix relativement bas afin que les investissements ne soient pas trop élevés ; la période de 1962 à 1974 avait vu l'élaboration et la promulgation d'un certain nombre de dispositions qui s'inscrivaient dans la ligne tracée par la politique algérienne : « socialisation de l'économie, gratuité de la santé et de l'éducation » ces dispositions étaient d'ordre réglementaire et d'ordre fiscal .

*** - Les Mesures d'Ordre Réglementaire :**

Dès l'indépendance du pays, les autorités publiques avaient pris des mesures d'urgence destinées à freiner la spéculation immobilière ; celle-ci s'était développée sur les biens immobiliers après le départ précipité des Européens ; l'ordonnance N° 62-020 du 24 Août 1962 mettait sous protection de l'Etat, les biens dits vacants en transférant leur propriété à l'Etat ; le décret N° 62-03 du 23 octobre 1962 interdisait toutes les transactions, cessions, locations, de ces biens vacants ; cette mesure fut vite remplacée par un autre texte qui libéra les transactions, soumises à l'autorité administrative pour les montants d'une valeur supérieure à 100 mille Francs Français, lorsqu'il s'agit d'un fonds de commerce ; l'article 7 de la loi de finances de 1965, obligeait les personnes désireuses d'entreprendre une transaction, de produire un certificat de non vacance délivré par le Wali ; l'ordonnance N° 70-191 de 1970, assujettit impérativement tous les actes portant mutation immobilière à la forme authentique auprès du notaire .

L'ensemble de ces mesures traduisait le souci du législateur d'assurer un contrôle renforcé des transactions immobilières, même si leur caractère foncier n'était pas précisé .

*** - Les Mesures Fiscales :**

En 1975 , il fut institué une taxe spéciale sur les plus-values réalisées à l'occasion de la cession des immeubles bâtis ou non bâtis ; cette taxe, élevée, correspondait à 60 % de la valeur déclarée, augmentée de 25 % en cas de non déclaration ; elle visait à freiner la spéculation du marché de l'immobilier et concernait les transactions antérieures à l'année 1975.

-A - LA CONSTITUTION DES RESERVES FONCIERES .

La constitution des réserves foncières était destinée à assurer la maîtrise de la croissance urbaine ; afin de pouvoir choisir l'affectation des terrains d'assiette , les pouvoirs publics devaient être propriétaires de ces terrains ; il leur fallait donc acquérir ces terrains sans passer par la formule du marché, la loi de l'offre et de la demande .

L'objet des réserves foncières était d'acquérir les terrains en vue de leur utilisation ultérieure ; son intention était de prévoir l'avenir ; les choix des autorités ne devaient pas être compromis par une situation imprévue ; les collectivités locales veulent garantir, à l'avance, les terrains d'assiette pour l'implantation des équipements ; c'est la signification qui leur fut donnée dans l'ensemble des pays où elle fut appliquée : la France , le Canada , la Suède .

- B- LES CARACTERES SPECIFIQUES DES RESERVES FONCIERES .

*** - Le Caractère Obligatoire .**

La constitution des réserves foncières en Algérie n'est pas une faculté laissée à l'initiative des collectivités locales qui peuvent, par le recours à l'expropriation ou le droit de préemption procéder aux acquisitions des terrains : Grande Bretagne, France , Suède ; cette initiative n'est pas laissée non plus aux propriétaires de ces terrains .

Il ne s'agit pas d'une alternative ou d'un choix laissé à l'appréciation de la commune ; il s'agit d'une obligation que les communes du pays se doivent de concrétiser ; c'est une décision légale qui s'applique à l'ensemble du territoire national ; aucune collectivité locale ne peut rejeter cette décision ou bien en différer l'application sous prétexte qu'elle n'en éprouve pas le besoin ; les communes doivent en assurer la mise en œuvre, de manière progressive avec leurs propres moyens, selon leurs besoins et leurs spécificités ; cette décision s'applique à l'ensemble des communes, qu'elles soient urbaines ou rurales, riches ou pauvres, petites ou grandes .

L'ensemble des terrains publics ou privés, situés à l'intérieur du périmètre d'urbanisme sont intégrés dans les réserves foncières, quel que soit leur statut juridique ; les terrains relevant du domaine public classique, tels que les emprises des aéroports, les ports , les rivages, les plages ne sont pas concernés par cette mesure ; les terrains qui font partie des réserves foncières sont les terrains agricoles situés en milieu urbain après l'accord des ministères de l'Agriculture et de l'Hydraulique ; les terrains dépendant du domaine de l'Etat, y compris les biens dits vacants, les terrains appartenant aux collectivités locales, les terrains appartenant aux particuliers, à l'exclusion de ceux destinés à satisfaire les besoins familiaux et professionnels sont inclus dans les réserves foncières .

*** - Le Monopole des Transactions Foncières - la règle de l'exclusivité :**

L'ensemble des terrains situés dans le périmètre urbain ne peuvent faire l'objet de transaction qu'au profit de la commune à l'exception des cas de succession prévus par l'article 6 de l'ordonnance portant constitution des réserves foncières ; toutes les opérations d'acquisition ou de cession se font par l'intermédiaire de la commune et à son seul profit ; la commune détient le monopole des transactions foncières en milieu urbain ; concernant les terrains privés et expropriés dans le cadre des réserves foncières, il est prévu une surface à bâtir pour l'ensemble de propriétaires de ces terrains ; chaque membre a le droit de posséder en toute propriété, en vue de satisfaire ses besoins familiaux une surface à bâtir, déterminée sur la base de 20 m² par personne appartenant à une même famille ; d'autre part, chaque Algérien a le droit d'acquérir un terrain à l'intérieur du périmètre urbain pour construire une maison d'habitation .

L'ordonnance portant constitution des réserves foncières prévoit un ensemble de conditions en vue de leur concrétisation .

- L'institution du périmètre urbain .
- La viabilisation préalable des terrains d'assiette .
- La progression dans l'appropriation foncière.

-5-1-3 - L'INSTITUTION DU PERIMETRE URBAIN .

Les réserves foncières doivent être inclues dans un Périmètre Urbain qui en définit les limites et la consistance ; l'article 2 de l'ordonnance N° 77-26 du 20 février 1974 stipule que « les Réserves Foncières communales sont constituées par les terrains de toute nature, propriétés de l'Etat ou des particuliers inclus nécessairement dans un périmètre d'urbanisation » ; le Périmètre Urbain des agglomérations est défini par le -P.U.D- puis plus tard par le -P.D.A.U. - ; il est établi par l'Assemblée Populaire Communale - A.P.C. - et approuvé par le ministère de l'Habitat .

L'établissement de ce Plan Directeur nécessite une étude longue qui peut s'étaler sur plusieurs années ; pour cette raison , il est établi un Plan d'Urbanisme Provisoire - P.U.P.- qui permet aux collectivités locales de travailler dans un cadre planifié, en attendant l'élaboration définitive et officielle du P.U.D. puis du P.D.A.U. .

Le Wali, représentant de l'Etat, dresse la liste des agglomérations et des communes, au sein de sa Wilaya devant faire l'objet d'une délimitation provisoire ; il établit l'ordre des priorités et des urgences concernant les besoins et les programmes à mettre en œuvre ; il est assisté par le Directeur de l'Infrastructure et de l'Equipement - D.I.E. - puis plus tard par le Directeur de l'Urbanisme, de la Construction et de l'Habitat – D.U.C.H.

Chaque A.P.C assistée d'un comité technique, définit l'extension de la commune à court, moyen et long terme ; cette extension est le résultat d'une étude où figurent les plans d'aménagement et les pièces écrites complémentaires .

Le comité technique est présidé par le 1er Responsable de la commune ; il comprend :

L'ensemble de l'exécutif communal, un technicien représentant le Ministère de l'Habitat, un technicien représentant le ministère de l'Agriculture, un technicien représentant le ministère des Finances, un technicien représentant le ministère de l'Industrie et de l'Energie, un technicien représentant le Ministère de l'Hydraulique .

Ce comité technique siège en permanence jusqu'à la fin de sa mission ; le président de l'A.P.C. est assisté par le Secrétaire Général de la Commune ; il peut faire appel, s'il l'estime nécessaire à toute personne compétente .

Le P.U.D. doit être dimensionné et délimité de manière précise , en conformité avec les véritables besoins de la commune, sur le court, moyen et long terme ; il doit tenir compte des possibilités humaines, matérielles, financières de la commune ; si la surface inclue dans le P.U.D. n'est pas évaluée de manière exacte, elle risque de déboucher sur des situations difficiles à gérer; si cette surface est inférieure aux besoins de la commune, celle-ci risque d'être bloquée dans ses programmes de développement à cause de la non disponibilité des terrains d'assiette des projets .

Si au contraire cette surface dépasse les besoins et les possibilités de la commune, l'acquisition des terrains risque de priver la collectivité de ressources financières pour d'éventuels investissements.

L'établissement du Périmètre d'Urbanisme doit prendre en compte l'ensemble des paramètres susceptibles de permettre sa réussite ; l'étude doit être exhaustive et accorder son intérêt aux ressources humaines, aux ressources physiques et au milieu naturel ; ainsi les études des sols dans leur composition géologique, l'étude des terrains favorables à la construction, leur classification suivant leur utilisation éventuelle, les zones agricoles à protéger, la protection des ressources naturelles, le recensement des équipements, des logements, des infrastructures constituent une partie de préoccupations de l'étude ; cette étude donnera toutes les informations utiles figurant sur des plans et des pièces écrites complémentaires, permettant aux collectivités locales de mieux maîtriser l'urbanisation de leur commune .

Le Plan d'Urbanisme Provisoire -P.U.P.- est approuvé par arrêté du Wali dans les deux mois qui suivent son élaboration définitive ; l'ensemble des terrains inclus dans le P.U.P. sont déclarés inclus dans les réserves foncières avant que la commune ne procède à leur

transaction ; ce monopole est désormais transféré à la commune ; le P.U.P. devient une zone protégée, contrôlée , à l'abri de toute urbanisation anarchique .

Malgré ces dispositions, l'habitat spontané risquait d'apparaître à la périphérie immédiate de ce périmètre urbain ; le décret N° 75-13 du 27 août 1975 prévoit une zone de non constructibilité autour de ces périmètres urbains ; un deuxième périmètre, tracé autour du P.U.P. délimite une zone de sécurité appelée « Zone de Développement », « Zone d'Extension », à l'intérieur de laquelle toute construction est interdite ; en dehors de ce deuxième périmètre urbain de protection, les terrains ne font pas partie des réserves foncières ; ils sont soumis à la réglementation de droit commun .

5-1-4 - LA VIABILISATION PREALABLE DES TERRAINS D'ASSIETTE .

La pression de la croissance urbaine avait développé dans la périphérie des villes des constructions spontanées, disposées de manière anarchique, ne respectant pas les règles d'urbanisme : voies de circulation non conformes, pas de réseaux d'assainissement .

Ces constructions réalisées en dur, créent des situations irréversibles sur le plan urbanistique mais aussi sur le plan humain ; ces zones d'habitations ne sont pas intégrées aux autres quartiers de la ville et constituent des ghettos où vit une population marginalisée ; afin de remédier à ces situations, les collectivités locales sont tenues de viabiliser tous les terrains, conformément aux plans d'urbanisme avant leur utilisation ou leur cession ; malheureusement, cette volonté de bien faire se heurte au manque de moyens dont disposent ces Collectivités Locales ; la viabilisation des terrains nécessite des moyens financiers importants qui risquent de porter préjudice au budget des communes.

-5-1-5 - LA PROGRESSIVITE DANS L'ACQUISITION DES TERRAINS .

La mise en œuvre des réserves foncières prévoit l'acquisition par la commune de l'ensemble des terrains inclus à l'intérieur du périmètre urbain ; or l'acquisition de ces terrains nécessite des moyens financiers importants dont les communes ne disposent pas ; pour cela, les collectivités locales doivent adopter une stratégie d'acquisition progressive mais aussi sélective ; les besoins prioritaires doivent être sélectionnés, classés dans l'espace et dans le temps ; il doit être tenu compte du degré de certitude du projet afin de déterminer le moment où l'aménagement devra être prévu ; les parcelles destinées aux équipements publics de l'Etat et des Collectivités Locales passent donc en priorité ; la mise en œuvre des réserves foncières a transformé la situation qui prévalait avant ce projet : les transactions ne sont plus le monopole de certaines personnes mais appartiennent aux collectivités locales ; la rétention des terrains, dans le cadre de la spéculation foncière, ne

doit plus freiner l'initiative des collectivités locales ; les prix ne sont plus déterminés par le jeu de l'offre et la demande mais fixés administrativement par l'Etat .

Dans l'ensemble des pays, à travers le monde, les pouvoirs publics interviennent sur le marché foncier, de différentes manières, afin de réguler son fonctionnement .

*** - La fiscalité sur la valeur du sol .**

C'est une imposition de la valeur locative ou en capital d'un terrain ; cette fiscalité est appliquée aux Etats-Unis sous l'appellation de « Property- Tax » ; en France, c'est « l'Impôt Foncier » ; en Algérie cet impôt est appliqué sous la forme de « Contribution des propriétés bâties et non bâties ».

*** - L'imposition sur les plus - values du sol .**

Cet impôt, contrairement au précédent, ne concerne pas la valeur locative ou en capital d'un terrain ; cet impôt est destiné à freiner la spéculation sur les transactions immobilières ; il appréhende l'accroissement des valeurs et des plus values ; en Algérie, son taux important dépasse les 60% ; il favorise la sous déclaration et l'évasion fiscale .

*** - L'expropriation .**

Elle est utilisée dans le cadre de « l'Utilité Publique » ; l'Etat ou les collectivités prennent possession d'un « Bien Privé » afin de réaliser un projet destiné à la collectivité ; des dispositions sont prévues par la loi afin de compenser les dommages subis par les propriétaires.

*** - Le contrôle de l'utilisation des terrains .**

Les plans d'urbanisme, les plans d'aménagement urbain, sont destinés à déterminer l'affection des sols, dans un cadre planifié, organisé , dans un souci d'équilibre ; ces plans indiquent la destination des sols, les zones d'habitat et leur densité , les zones d'activités , les zones industrielles , les zones protégées .

*** - Les réserves foncières .**

C'est l'acquisition par les collectivités locales de terrains , à l'intérieur d'un périmètre, sans que leur utilisation ultérieure soit déterminée avec précision .

*** - Les terrains réservés .**

Contrairement aux réserves foncières où la destination des terrains n'est pas précisée à l'avance , les terrains réservés sont acquis pour servir d'assiette à des projets précis dans l'espace et dans le temps.

*** - La municipalisation de sols .**

Les communes, en fonction de leurs besoins, procèdent à l'expropriation des terrains situés dans leur périmètre urbain ;cette initiative leur attribue le monopole sur des transactions ainsi que sur l'affectation des sols.

*** - La nationalisation des sols .**

Ce n'est plus la commune par le biais des collectivités locales qui se porte acquéreur des terrains, mais l'Etat en tant que personne de droit public qui prend en charge l'acquisition de l'ensemble des terrains ; ces terrains sont, en fonction des besoins, acquis auprès des propriétaires éventuels pour accueillir des projets de construction ou bien des sites naturels à protéger; l'Etat bénéficie dans ce cas du monopole des transactions et de l'orientation à donner dans l'utilisation de ces terrains .

En Algérie, le sol était considéré, dans le cadre de la politique socialiste, comme un bien collectif ; entre l'année 1962, date de l'indépendance du pays, jusqu'en 1974, date de la mise en place de la législation concernant les réserves foncières, l'Etat algérien avait utilisé simultanément ou alternativement plusieurs des modalités citées précédemment .

Les réserves foncières constituent le passage à une étape supérieure ; c'est une mesure qui complète en quelque sorte la nationalisation des terres ; l'Etat élimine l'ensemble des obstacles liés à sa politique d'industrialisation et de développement du pays ; les terrains appartenant à la population ne nécessiteront plus de longues procédures en vue de leur acquisition ; l'Etat, les collectivités locales se voient libérés de toute contrainte liée au problème du foncier .

-5-1-6 - LES MODALITES DE FINANCEMENT DES ACQUISITIONS FONCIERES .

Le législateur avait prévu 2 modes de financement principaux :

* - Le financement dans le cadre du plan .

* - Le financement sur avance du Trésor.

*** - Le financement dans le cadre du plan .**

Il est destiné à couvrir uniquement les acquisitions des terrains nécessaires aux opérations inscrites dans le cadre des différents plans communaux tels que le P.C.D et le P.M.U. ; sont exclus de ce type de financement les terrains destinés à recevoir des équipements non planifiés et autofinancés en propre par la commune, les terrains destinés à la cession au profit des personnes physiques et morales - particuliers - entreprises publiques ou privées .

Le prix d'acquisition des terrains d'assiette destinés à recevoir les P.M.U et les P.C.D. sont inclus dans le coût des projets planifiés, financés par l'Etat ; ce type de financement,

avantageux pour les collectivités locales, favorise les acquisitions ponctuelles, projet par projet ; il ne permet pas à la commune d'avoir une vision globale pour le long terme .

En Algérie, de nombreuses communes n'ont que peu de ressources financières, insuffisantes pour leur permettre d'acquérir des terrains d'assiette pour leur projets ; ces communes sont considérées comme déshéritées ; les seules ressources dont elles disposent sont allouées par l'administration centrale, sous forme de subventions , d'attributions ; afin de faciliter leur développement , l'Etat avait décidé de leur attribuer la cession des terrains gratuitement ; les communes déshéritées sont classées de 1 à 6 en fonction de leur revenus .

*** - Le financement sur avance du trésor .**

Cette procédure date de 1979 ; elle est instituée par le décret N° 79 - 108 du 23 juin 1979, substituée au financement sur emprunt ; parmi les inconvénients du financement sur emprunt on peut citer la procédure, jugée longue au regard des besoins de la réservation foncière ; la mobilisation des fonds destinés à l'acquisition des terrains demeure lente .

La nouvelle procédure, par le financement sur avance Trésor est destinée à financer exclusivement l'acquisition des terrains, quelle que soit leur origine et leur destination en dehors des cas des P.M.U. cités précédemment, ainsi que les communes déshéritées ; les coûts d'aménagement des terrains, quelle que soit leur destination, sont couverts par des crédits, prévus à cet effet dans le cadre national .

Les avances sans intérêt, dont le montant a été fixé en 1979 pour l'ensemble des communes à 300 millions de dinars, sont consenties pour une période maximale de 24 mois sur la base d'un dossier ; l'instruction de ce dossier est confiée à un comité de financement siégeant au niveau de la wilaya ; chaque commune est appelée à quantifier ses besoins et à établir ses ordres de priorité dans l'utilisation des terrains inclus dans le périmètre urbain ; c'est l'une des conditions à remplir pour l'obtention des avances du Trésor, dans le cadre du financement planifié .

Cette programmation reste difficile à établir, de manière précise, parce que la commune ne possède pas l'ensemble des moyens de sa politique ; la commune se limite à établir un Plan d'Action Foncière - P.A.F.- dont l'objectif sera de réaliser une occupation rationnelle du sol ainsi que son utilisation ; établi pour une durée de 4 à 5 années , le P.A.F. tiendra compte des objectifs d'aménagement, d'extension de l'agglomération définis dans différents documents de planification - P.D.U. - P.M.U. – P.C.D.- collectivités locales ; ces conditions permettront aux collectivités locales de prendre possession des terrains de manière progressive et de les utiliser de manière rationnelle .

La mise en œuvre de ce programme d'utilisation des terrains est intimement liée aux perspectives de développement socio-économique de l'agglomération ; l'élaboration de ce document devra tenir compte des équipements et des investissements, de manière à les intégrer ; la concrétisation du projet dépend des collectivités locales mais aussi de l'ensemble des opérateurs susceptibles d'intervenir à l'intérieur du périmètre urbain .

Le plan d'action foncière reflètera les besoins de la commune en matière d'équipements, de terrains d'assiette concernant ces équipements , ainsi que les exigences à moyen terme en surface d'urbanisation .

*** - Le système de financement** .

Les sources de financement ont pour origine plusieurs procédures d'acquisition et se présentent sous différentes formes : emprunt - dotation - avances - autofinancement ; leur mobilisation est subordonnée à l'inscription du projet auquel est destiné le terrain ; ce mécanisme présente le risque de geler l'éventuelle utilisation des terrains durant une longue période ; leur compréhension et la procédure de leur accessibilité :

*** - Le système de financement à court terme .**

Cette procédure implique une rotation rapide des fonds et une utilisation adéquate de cette avance ; les communes sont tentées de privilégier les opérations à court terme compatibles avec ce système de financement , au détriment des actions à long terme étalées dans le temps ; cette procédure demeure complexe au niveau des transactions réalisées par la commune , aussi bien pour l'acquisition des terrains que pour leur cession ; le transfert de l'ensemble des terrains domaniaux au profit des communes, dans le cadre des réserves foncières, et leur cession gratuite aurait donné de la cohérence aux mécanismes de financement .

*** - Les modalités de cession des terrains aux particuliers .**

Dans le cadre de son périmètre urbain, la commune planifie, aménage sur les terrains acquis ou bien à acquérir, des zones d'habitat, d'activités, des espaces verts ; ces terrains seront soit utilisés directement par la commune, soit par l'Etat, soit cédés aux particuliers pour leurs besoins familiaux ; dans le cadre de ses besoins familiaux, chaque citoyen a le droit à 20 m^2 pour une famille dont la taille peut varier entre un minimum de 8 personnes et un maximum de 20 personnes .

La commune prend, en 1^{er} lieu, une délibération concernant la destination du terrain faisant partie des réserves foncières ; elle charge son président d'élaborer les plans, les

devis, le cahier de charges ; ce cahier de charges, aussitôt établi, est soumis à l'approbation du Wali ; celui-ci fixe les droits et les obligations des éventuels acquéreurs.

Il indique les raisons qui ont motivé la vente et les surfaces des lots concernés par la vente, leur origine, les servitudes qui leur sont liés ; il indique leur prix ainsi que les conditions de la vente ; le cahier des charges est un document de référence nécessaire à toutes les transactions foncières ; il fixe avec précision l'ensemble des opérations relatives à la cession des lots aux particuliers, la description des lots, la formalisation de la cession, les conditions de la cession, le prix , le cautionnement, les modalités de paiement, la date d'entrée en jouissance, les clauses résolutoires .

L'ensemble de ces conditions est porté à la connaissance de la population dans le cadre d'une publicité collective par voie de presse ou d'affichage ; elle fixe la période au cours de laquelle les candidats peuvent souscrire aux engagements et la clôture des délais de dépôt des candidatures .

Aux terme de ce délai, la liste des candidats est arrêtée par le président de l'A.P.C , un membre de l' A.P.C et le receveur ; sur cette base , l'A.P.C délibère en vue d'arrêter définitivement la liste des candidats ; les candidats ne doivent pas posséder de propriété sur l'ensemble du territoire national ; ils doivent justifier de ressources suffisantes ou de la capacité de mobilisation d'un prêt « épargne - logement » .

D'autres critères subsidiaires sont prévus tels que l'insalubrité du logement occupé par l'éventuel acheteur, le nombre de personnes à charge, le lieu de résidence, l'adhésion à une coopérative immobilière ; les actes de vente sont alors établis dans leur forme administrative ; le règlement du prix du terrain se fait auprès de la caisse du comptable communal, sur la base d'une évaluation domaniale .

*** - Evaluation du prix des terrains .**

La méthode d'évaluation du sol demeure complexe ; elle tient compte de la crise du logement, de la « sur urbanisation » , de la rareté du sol ; elle tient compte des facteurs locaux tels que le site, la surface, la forme de la parcelle, la densité, l'environnement socio-économique ; le sol est considéré comme un phénomène différent de la terre ;dans un cas il est considéré comme un support , dans l'autre cas il est producteur ; la valeur que lui attribue le marché est en rapport avec sa destination .

A la différence du sol agricole, producteur de végétaux, le sol est, à travers les investissements, le support des infrastructures, des équipements .

A l'intérieur des réserves foncières, la valeur de référence des terrains, du sol , ne repose pas sur des critères objectifs ; les prix résultent d'évaluations administratives effectuées par les services des Domaines ; ceux -ci sont consultés pour toute acquisition ou cession foncière, aussi bien au profit des communes que des tiers.

Cette évaluation peut reposer sur la valeur vénale de biens analogues situés dans le secteur où se trouve le terrain à évaluer ; le service des Domaines se réfère à la comparaison du marché, tout en rejetant les transactions spéculatives ou ayant fait l'objet de dissimulations importantes .

L'administration des Domaines peut intégrer dans son évaluation d'autres éléments d'appréciation liés à l'accessibilité, la surface, la morphologie du terrain ; les évaluations reposent rarement ou partiellement sur des critères objectifs ; l'absence de référence avait poussé les ministères de l'Intérieur et des Finances à élaborer une grille d'évaluation des valeurs foncières .

-5-2- LES NOUVEAUX INSTRUMENTS D'URBANISME .

De nouveaux instruments d'urbanisme sont décidés par les pouvoirs publics ; ils sont destinés à combler les insuffisances du P.U.D. ; le - P.D.A.U- remplace le P.U.D pour les agglomérations de plus de 10 mille habitants ; le Plan d'Occupation du Sol - P.O.S- remplace la Z.H.U.N, la zone industrielle - Z.I- , la Zone d'Aménagement Concertée - Z.A.C . ; dans cette nouvelle réglementation, il est spécifié qu'aucun usage du sol, aucun lotissement ou construction ne peut se faire en contradiction avec le nouveau règlement d'urbanisme sous peine de sanctions prévues par la loi .

5 -2-1- LE PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME – P.D.A.U .

A - LE PLAN D'OCCUPATION DU SOL - P.O.S.

Les nouveaux instruments d'urbanisme font l'objet d'une élaboration concertée, jusqu'à l'achèvement de l'étude, au niveau de l'administration publique , des différents organismes concernés par les résultats du plan , des services publics, des associations de citoyens.

Le P.D.A.U est un instrument de planification spatiale, de gestion urbaine de la commune ou des communes ; il tient compte des plans et des schémas d'aménagement ; le P.D.A.U. définit la destination générale des sols par secteur et par zone ; celui-ci concerne aussi bien l'extension des établissements que la localisation des services et des activités ; il concerne la nature et l'implantation des grands équipements, les infrastructures , les zones d'intervention et de rénovation ; il doit veiller à assurer un équilibre entre l'extension urbaine et l'exercice des activités agricoles et économiques ; il doit préserver les ressources et le milieu naturel ; les objectifs du P.D.A.U. sont définis par le décret N° 91-177 du 28 mai

1991 ; la loi du 1° décembre 1990 en fixe les procédures d'élaboration et les documents y afférents .

Ses objectifs sont les suivants : le diagnostic de l'état actuel de l'aire de l'étude et les perspectives de son développement - les propositions d'aménagement et de mise au point définitive - les règlements .

Le territoire d'intervention est divisé en secteurs : secteurs urbanisés - secteurs à urbaniser - secteurs destinés à accueillir l'urbanisation future - secteurs non urbanisables .

L'urbanisme ne peut être maîtrisé sous ses différents aspects que sont les études, leur application et leur suivi sur le terrain que sur la base de la disponibilité des terrains , les possibilités de choix des terrains ; leurs coûts raisonnables font partie des priorités ; d'où l'importance de la maîtrise du foncier.

La maîtrise du foncier est l'une des conditions de succès ou d'échec de la question urbaine et de l'urbanisme ; les nouveaux instruments d'urbanisme sont créés par la loi cadre N° 90-29 ; ils sont complétés par des décrets pour le contrôle à priori et à posteriori de ces instruments par les constructeurs, lotisseurs et démolisseurs ; la loi N° 95-25- abroge l'ordonnance N° 74-26 et prévoit un certain nombre de dispositions relatives aux sols urbanisés et urbanisables ; le contrôle est régi par le décret N° 91-176 et s'effectue à priori par le certificat de morcellement et le permis de construire - à posteriori pour le certificat de conformité et le permis de démolir.

Le monopole exercé jusque-là par les A.P.C. dans les transactions sur les terrains à bâtir est supprimé ; la procédure d'expropriation pour les besoins « d'Utilité Publique » ou « d'Intérêt Général » est prévue par la loi N° 90-11 avec un droit de préemption au profit de l'Etat et des collectivités locales ; le P.U.D. qui réglementait jusque là l'ensemble du territoire de la commune ne concerne plus à partir des années 1980 que le chef lieu de la commune .

En l'absence des instruments d'aménagement et d'urbanisme , la construction est gérée conformément au décret N° 91-175 - par les règles générales.

A partir de 1986 , la prise en charge des difficultés à l'échelle locale est décentralisée ; de nouvelles priorités et de nouveaux objectifs apparaissent et évoluent d'une commune à une autre ; ces réformes sont destinées à produire un impact sur le rôle des collectivités locales ; la législation sur les réserves foncières est abrogée ; la consistance des terres urbanisées et urbanisables est définie par les nouveaux instruments d'aménagement et d'urbanisme ; les instruments d'urbanisme doivent être transparents et accessibles à tous les citoyens ; l'espace est clairement réglementé pour l'intervention de nouveaux acteurs ;

il concerne les promoteurs immobiliers, les agences foncières, les investisseurs, les associations de citoyens ; la concertation entre les différents acteurs que sont les élus, les promoteurs, les entrepreneurs, les représentants des usagers, l'administration, devient indispensable dans l'élaboration des instruments d'urbanisme ; leur application sur le terrain et le suivi des opérations font partie de leur intervention ; les communes, les villes sont appelées à attirer les investisseurs, les créateurs d'emplois et de ressources, les promoteurs, les producteurs de logements .

Quels sont les acteurs concernés par cette réglementation et de quelle manière interviennent –ils ?

- a - Les Collectivités Locales – les A.P.C . -

Elles définissent leurs objectifs en matière d'urbanisme , en fonction de leurs besoins mais aussi en fonction de leurs moyens financiers, humains et matériels ; elles établissent leurs priorités, déterminent leur degré d'urgence et créent les conditions de réussite de leurs projets ; parmi ces conditions, figurent les mesures pratiques, les avantages auxquels auraient droit les éventuels investisseurs ; il s'agit de la disponibilité immédiate du terrain d'assiette, la disponibilité d'un certain nombre de commodités telles que la viabilisation, l'eau, l'électricité , les mesures fiscales avantageuses, le guichet unique pour les procédures administratives, la disponibilité des autorités locales .

- b - L'administration .

Elle veille par l'intermédiaire de ses différents organes spécialisés, au bon déroulement des procédures prévues par la loi et au respect de la réglementation en vigueur.

- c – Les services chargés de la gestion urbaine .

Ils veillent à la conformité des projets sur le terrain et financièrement par le contrôle des ressources .

- d - Les propriétaires fonciers .

Ce sont des citoyens, propriétaires de terrains situés à l'intérieur de périmètre urbain ou bien dans sa zone d'extension ; ces terrains bénéficient habituellement de certaines commodités qui leur accordent des avantages financiers par rapport à d'autres terrains ; la présence des axes routiers, de certains réseaux comme l'eau, l'électricité , le gaz de ville , ou bien la présence de certains équipements importants accordent une « plus - value » à ces terrains dans le cadre de la spéculation foncière ; ces propriétaires fonciers chercheront à tirer le maximum de profits de leurs terrains en y réalisant les ouvrages les plus rentables.

- e - Les promoteurs immobiliers .

Les promoteurs immobiliers chercheront à obtenir le maximum de bénéfices des ouvrages qu'il vont réaliser, d'abord par l'acquisition du terrain au prix le plus bas .

- f - Les investisseurs .

Leur objectif est de trouver le maximum de facilités à tous les niveaux ; cela concerne l'installation au plus vite de leur équipement et la rentabilisation de leur investissement ; ces facilités sont d'ordre administratif comme l'établissement de l'acte notarié du terrain d'assiette ; ces facilités sont aussi techniques ; elles concernent la disponibilité du réseau routier, de l'eau, de l'électricité ; ces conditions sont indispensables pour le démarrage de toute activité de production .

- g - Les citoyens usagers de la ville .

Ils seront les premiers bénéficiaires du dynamisme des autorités locales ou bien à subir les conséquences de leur manque d'initiative ; le travail, le logement, la réalisation des nouveaux équipements, la qualité de leur cadre de vie dépendent des choix et des priorités des autorités locales ; ils dépendent aussi de leur participation à la gestion de leur commune .

- B - LES CONTRAINTES A L'ELABORATION DES P.D.A.U. ET DES P.O.S. .

- Initiation à la procédure d'élaboration du projet et préparation .

Des actions de sensibilisation et d'assistance sont prévues avec les parties concernées par les projets ; ces actions permettent de s'assurer de la conformité de la procédure réglementaire d'initiation de ces projets ; c'est une garantie nécessaire dans une éventuelle action en justice initiée par l'une des parties ; cette participation est destinée à établir un consensus minimum sur les orientations à mener dans le cadre des projets .

La plupart des projets n'obtiennent pas les résultats escomptés ; la représentativité des parties concernées directement ou indirectement par le projet demeure insuffisante ; c'est l'absence de certains services administratifs dont la présence est obligatoire , des associations d'usagers, y compris les propriétaires fonciers dont la présence est souhaitée ; c'est aussi l'absence de choix clairs quant-à la politique urbaine et foncière menée par les communes ; l'acquisition des terrains destinés à servir d'assiette aux différents projets d'utilité publique ou d'intérêt général ne sont pas conformes à une politique urbaine clairement définie .

Les propositions en matière d'équipements ne correspondent pas toujours aux besoins des communes ; elles ne correspondent pas à leurs moyens financiers et à leurs capacités de réalisation .

- 1 - DELAIS DES ETUDES .

Les délais des études , 8 mois en moyenne , ne correspondent pas à l'importance des projets et ne tiennent compte de leur complexité .

- 2 – LE FINANCEMENT DES ETUDES .

L'élaboration des études est soumise aux règles de la concurrence ; le moins offrant des bureaux d'études peut obtenir l'étude du projet ; les enveloppes financières préalablement établies par les services concernés ne tiennent pas compte de toutes les contraintes telle que la complexité du projet, la morphologie du terrain .

- 3 - L'INFORMATION CARTOGRAPHIQUE .

Les cartes disponibles concernant les études des P.D.A.U., au niveau des communes, figurent à l'échelle 1/50.000° et 1/25.000° ; au niveau des agglomérations il existe une couverture en « ortho-photo- plan » réalisée par l'Institut National de la Cartographie ; cette couverture date de 1988 ; compte-tenu de l'urbanisation accélérée des agglomérations, cette couverture nécessite une actualisation et une mise à jour sur le terrain .

- c - MISE EN ŒUVRE DES P.D.A.U. ET DES P.O.S. .

La mise en œuvre des P.D.A.U. et des P.O.S. suppose au préalable la disponibilité d'un certain nombre de moyens en vue de leur élaboration ; ils demeurent confrontés à des contraintes d'ordre foncier et juridique ; sur le plan foncier, les textes régissant le transfert des terrains agricoles à potentialités élevées ou bonnes en terrains urbanisables ne sont pas encore élaborés ; en dehors des terrains figurant sur le plan cadastral, les terrains inclus dans des divers secteurs d'urbanisation ne disposent pas de titre de propriété ou d'actes authentiques ; cette situation rend les procédures juridiques classiques délicates.

- LE RESPECT DES ORIENTATIONS DES PLANS ET DES SCHEMAS D'AMENAGEMENT.

La politique nationale d'aménagement du territoire ne fait pas partie des premières préoccupations des responsables locaux dans l'élaboration des P.D.A.U et des P.O.S ; les principales orientations à l'échelle nationale - S.N.A.T- , à l'échelle régionale - S.R.A.T - et à l'échelle de la Wilaya - P.A.W. ne sont pas souvent évoquées.

- d - COMPARAISON ENTRE LES ANCIENS INSTRUMENTS D'URBANISME ET LES NOUVEAUX .

* - La planification et les décisions étaient centralisées au niveau de l'Etat ; actuellement, la planification est décentralisée au niveau des communes .

* - Les communes avaient le monopole sur les réserves foncières ; actuellement, les communes ne possèdent plus ce monopole sur les réserves foncières .

* - La quantification des besoins se faisait sans vérification de leur faisabilité ; actuellement, l'approche est plus réaliste dans l'évaluation des besoins et leur satisfaction par ordre de priorité .

* - Les collectivités locales devaient consommer les ressources venant du Trésor Public sans se préoccuper de leurs origines; actuellement ces collectivités se doivent de créer leurs propres ressources en encourageant les investisseurs à s'installer dans leur commune .

* - Le foncier et l'urbanisme étaient liés ; actuellement , le foncier et l'urbanisme sont dissociés .

* - L'échelle d'intervention se faisait sur les plans au 1/25.000 - 1/5000 - 1/2000 - pour les agglomérations principales ; actuellement, l'échelle des plans est destinée à intervenir de manière encore plus précise à l'intérieur des agglomérations : 1/5.000 - 1/1000 - 1/500 .

- e - METHOLOGIE DES P.D.A.U ET DES P.O.S - CONTENU DES DOCUMENTS .

- 1 - LE P.D.A.U. .

La délibération s'effectue au niveau de l'A.P.C.; elle correspond à la prise de décision officielle de fixer les zones d'intervention avec leurs délimitations ; l'arrêté comporte la liste des participants concernés par les différents projets .

a - PHASE - 1 – :

Diagnostic au niveau de la commune - bilan de l'état actuel : c'est l'inventaire des principaux problèmes de la commune, de ses besoins ; les perspectives de développement de la commune par secteur à court , moyen et long terme ; les priorités et choix d'actions à retenir, dans le temps et dans l'espace en vue de leur traitement ; l'analyse du contexte physique de la commune en rapport avec la zone d'intervention .

Celui-ci nécessite la reconnaissance du site d'intervention, la collecte des données et le traitement de ces données ; le relief de la commune en général et du site d'intervention en particulier ; le contexte géologique : c'est la connaissance des ressources souterraines, des minerais ; l'hydrographie : c'est la connaissance des cours d'eau, des sources d'eau, des bassins versants pour la réalisation éventuelle de barrages ; ceux-ci sont destinés à satisfaire les besoins en eau de la commune en eau potable, en eau pour les besoins agricoles et industriels ; la géotechnique : c'est la connaissance des sites les mieux adaptés à certains projets ; les terrains en pente seraient destinés à l'implantation des logements individuels, les terrains à faible résistance du sol seraient occupés par des espaces verts ; les zones non constructibles , les zones à préserver seront ainsi déterminés sur la base de paramètres précis ; la valeur agricole des terres : certaines parcelles sont susceptibles de faire partie des zones d'extension du P.D.A.U. ; la nature juridique du sol : communal , domanial, arch, privé, inscrit ou non inscrit au niveau de cadastre ; l'occupation du sol : elle concerne les différentes phases d'évolution de la ville à partir de ses origines , de sa création ; les quartiers à restructurer, à aménager, la sauvegarde des sites historiques et

naturels, les terrains destinés à l'extension de la ville, aux équipements, à l'habitat seront déterminés .

Ce bilan est accompagné de documents graphiques qui matérialisent la situation de la commune ; la carte physique : c'est le document où sont représentés les oueds, les montagnes, les plaines, le relief d'une manière générale ; la carte d'occupation du sol : elle indique les secteurs urbanisés, les zones agricoles, la forêt ; la carte de la valeur agricole des terres : elle représente leur potentialité élevée, moyenne ou faible ; la carte des servitudes avec les axes routiers importants, secondaires, les pistes carrossables ; le bilan socio- économique concernant l'agglomération et les zones éparses ; l'analyse des données socio-économiques où sont indiqués la population, l'emploi, la scolarisation ; l'analyse des activités économiques : agriculture, industrie , secteur du B.T.P. , activités tertiaires ; l'analyse sectorielle : équipements existants, déficits, besoins en logements, réseaux de V.R.D. .

Les documents graphiques comportent la carte de l'état des lieux où sont indiqués l'occupation du sol , les équipements , l'habitat ; la carte des réseaux divers où sont représentés l'eau, l'assainissement, l'électricité , le gaz ; la carte des servitudes avec les axes routiers et les pistes .

- b - PHASE 2 : RAPPORT D'ORIENTATION .

Il correspond à l'interprétation de la demande avec des propositions d'aménagement ; c'est un premier découpage du territoire en secteurs : Z.U. - Z.A.U. - Z.U.F. - Z.N.U. - Zones Urbanisées, à Urbaniser , d'Urbanisation Future , Non Urbanisables ; à l'intérieur de ces zones interviennent les P.O.S. en vue de la densification, la restructuration, l'aménagement et la localisation des équipements, des réseaux; des servitudes, la densité des constructions.

Ce rapport d'orientation est accompagné de documents graphiques comportant la carte de structuration de l'espace communal ; la carte d'aménagement communal avec les secteurs urbanisés, les parties du territoire à préserver - terres agricoles à potentialités élevées, forêts, patrimoine historique ; la carte des réseaux routiers communaux avec les actions à mener en vue de les aménager, de les densifier ; la carte des servitudes communales - à maintenir , modifier, ou à créer - ; elle indique les stations d'épuration, les décharges publiques, le passage des collecteurs d'assainissement , les gazoducs , le passage des lignes électriques – L.M.T. - L.H.T. - les parties du territoire à reboiser .

Au niveau de l'agglomération et des zones éparses : le plan d'aménagement comporte les secteurs urbanisés, les secteurs à urbaniser , l'urbanisation future, les secteurs à protéger, les zones prévues pour le P.O.S.- à densifier, à restructurer , à aménager - et les densités des

constructions - C.O.S. - ; la carte des réseaux divers : eau , électricité, gaz , assainissement ; la carte des voiries et des équipements .

LE REGLEMENT : Il concernera la commune d'une part et l'agglomération d'autre part .

-2 – LE P.O.S. .

L'A.P.C concernée par le P.O.S. fixe, par le moyen d'une délibération, les limites de l'intervention ; elle indique les termes de référence du P.O.S. ainsi que les personnes à consulter durant l'élaboration du P.O.S. ; le P.O.S. fixe de façon détaillée l'ensemble des droits concernant l'utilisation des sols et le type de construction ; il puise ses termes de référence du P.D.A.U. ; ceux-ci concernent les limites, la nature de l'intervention du P.O.S. : aménagement, restructuration, densification ; les P.O.S. sont situés sur des secteurs urbanisés et à urbaniser.

Le P.O.S. définit un projet urbain ; il est destiné à résoudre les problèmes posés; il doit permettre la satisfaction des besoins de la commune par une croissance organisée et une transformation du tissu urbain sans éclatement ni démolitions.

- a - PHASE - 1 -

L'état des lieux , le bilan de la situation actuelle , le diagnostic figurent sur une note de présentation ; y seront indiqués l'ensemble des informations sur la démographie, l'évolution de la population et son actualisation ; ils seront suivis par des indications sur le climat, l'hydrogéologie , la topographie , l'occupation du sol, l'agriculture, la géologie , la géotechnique ; la nature juridique des sols, l'état du cadre bâti, les constructions à valeur historique, la structuration de l'espace feront partie de ce bilan ; les équipements , avec des indications sur leur état, leur capacité, les besoins des habitants ; les voiries et réseaux divers avec des informations sur leur état, leur capacité, les besoins de la population ; ce bilan est accompagné de documents graphiques : le plan de situation , le plan topographique , la carte géotechnique , le plan des servitudes et contraintes, le plan des différents réseaux - eau potable - eaux usées - électricité .

- b - PHASE - 2 -

Elle correspond à la présentation des variantes d'aménagement de la zone concernée par le P.O.S. ; c'est la proposition du règlement et de la mise en forme définitive du projet P.O.S. après discussion avec les parties concernées ; ce règlement indique les règles auxquelles il faut se conformer dans chaque zone concernée par le P.O.S., chacune avec ses particularités ; ces règles sont présentées sous la forme de plusieurs articles accompagnés de documents graphiques :

- Le plan d'aménagement général comporte l'implantation des équipements et des voies de circulation ainsi que les zones homogènes .
- Le plan de composition urbaine décidé en accord avec les parties concernées .
- Les schémas représentant le réseau de l'eau potable et de l'eau usée .
- Les supports de travail : les enquêtes auprès des services publics et administratifs, les enquêtes sur le terrain, les photographies aériennes , les photographies du terrain, les orthoplans, les levés topographiques, le S.N.A.T, le S.R.A.T., le P.A.W., le recensement général R.G.P.H. .

- f - LE REGLEMENT DU P.D.A.U. ET DU P.O.S. .

Il comporte plusieurs articles qui concernent essentiellement : les accès et les voiries , les dessertes et les réseaux, l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatrices, l'implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété , la hauteur des constructions, l'aspect extérieur , le stationnement , les espaces libres et les plantations, les implantations des constructions interdites, les implantations des constructions autorisées, le coefficient d'occupation du sol .

Ils veillent à ce que la réalisation des ouvrages programmés soit possible techniquement, par le contrôle des études et leur suivi .

6 - LA NORMALISATION DES PROGRAMMES LOGEMENTS SOCIAUX .

Durant le 2° Plan Quadriennal - 1974 – 1977 - , les pouvoirs publics avaient défini une nouvelle orientation relative à la conception et à la réalisation des programmes de logements sociaux ; la réalisation des deux premiers plans de développement - de 1967 à 1973 - avait été marquée par le manque de maîtrise au niveau de la conception, de la surface et du coût de réalisation des logements ; les prix de revient étaient exprimés de la manière suivante : « doublement pour le logement , triplement pour l'industrie » .

Pendant le troisième plan de développement -1974 à 1977 -, les investissements sont trois fois plus importants que la somme des deux plans précédents ; les capacités internes de réalisation sont vite dépassées ; l'appel aux moyens de réalisation étrangers, de plus en plus important, était devenu nécessaire ; cette initiative eut pour conséquence l'accroissement des besoins de financement en devises .

Afin de mieux maîtriser les programmes de logements sociaux dans leur conception architecturale, leurs aspects techniques et leur prix de revient, les pouvoirs publics décidèrent de les « normaliser » ; le logement social urbain est redéfini sur la base de la « Nouvelle Politique Nationale de l'Habitat et de la Construction » ; de nouvelles dispositions, prescriptions et normes sont formulées à l'intention de l'ensemble des techniciens et des organismes constructeurs qui se devaient de les respecter .

- 6 - 1 - DISPOSITIONS GENERALES .

Par ces nouvelles dispositions, les pouvoirs publics décident que « les programmes annuels de réalisation de logements urbains pour la période quadriennale - 1974 - 1977 - , arrêtés pour chaque wilaya devront tenir compte des répartitions par catégorie et par grandeur de logement et s'inscrire dans l'enveloppe financière moyenne qui en résulte ». Trois catégories de logement ont été arrêtés :

* - TYPE A : les logements améliorés à réaliser en immeubles collectifs .

* - TYPE B : les logements économiques à réaliser en immeubles collectifs .

*- TYPE C : les logements économiques à réaliser en constructions individuelles horizontales ; les pourcentages à retenir dans la répartition par catégorie sont :

Type A : 20%- Type B : 55% - Type C : 25% -

La répartition par grandeur fait apparaître un rapport entre le nombre de pièces à construire et le nombre de logements correspondants ; ce rapport définit le logement moyen dont la grandeur a été fixée à 3 pièces pour le 2° plan quadriennal ; un programme de 100 logements correspondra à la construction de 300 pièces ; les pourcentages retenus pour ces logements, par grandeur, se répartissent de la manière suivante : les logements de 2 pièces : 20 % - les logements de 3 pièces : 65 % - les logements de 4 pièces : 10 % - les logements de 5 pièces : 5% .

L'enveloppe financière moyenne du logement , son coût unitaire moyen , sont fixés à 60 mille D.A. et ne sont susceptibles d'aucune réévaluation .

Cette enveloppe financière moyenne comprend toutes les dépenses afférentes à chacune de ces opérations ; elle concerne les études techniques, les études de sols, les honoraires d'architecte, le suivi des travaux ; elle concerne aussi bien les travaux de construction, incluant tous les corps d'état, les voiries et les réseaux divers, que les équipements organiques tels que l'eau , l'électricité , le gaz .

Les données spécifiques à chaque wilaya peuvent justifier la modification de ces pourcentages dans la répartition des logements ; la grandeur du logement moyen ne pourra

en aucun cas être inférieure à 3 pièces ; à partir de l'année 1979, sur la base de l'expérience des plans de développement précédents, il est défini pour le logement social urbain une seule catégorie de prestations ; la répartition des logements par grandeur est décidée de la manière suivante : le logement de 3 pièces : 85% - le logement de 4 pièces : 10% - le logement de 5 pièces : 5% ; toute modification de cette répartition est soumise à l'accord préalable du ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme .

- 6 - 2 - STRUCTURATION DE L'ESPACE RESIDENTIEL .

La localisation de tout programme d'habitat doit se conformer aux prescriptions du Plan Directeur d'Urbanisme - P.U.D. - ; elle doit aussi se conformer à la réglementation qui s'y rapporte , en collaboration avec les services de l'urbanisme et les collectivités locales ; les Plans Directeurs d'Urbanisme sont complétés par des études de détails des « Quartiers » qui permettent de déterminer et de dimensionner les « Unités de Voisinage » ; des normes urbaines sont prévues pour servir de base à toute étude de détails de ces quartiers ; elles ont pour but de déterminer les critères à respecter pour la conception des programmes de construction des logements sociaux ; ceux-ci doivent tenir compte des exigences économiques .

Durant l'élaboration du 2° Plan Quadriennal , les plans de détails des quartiers étaient toujours en cours d'étude au niveau de la cellule - Recherche-Habitat - ; celle-ci dépendait du ministère des Travaux Publics et de la Construction ; pour chaque opération de construction de logements, il était demandé aux collectivités locales de procéder à l'analyse détaillée de l'environnement immédiat ; cette analyse du site permettait d'évaluer la nature et l'importance des équipements existants ; elle avait pour but de prévoir la réservation de surfaces de terrain ; ces surfaces sont destinées à accueillir les équipements collectifs de base complémentaires .

L'agglomération urbaine se compose de trois zones principales qui sont : la zone d'habitation , la zone d'activités , la zone de loisir ; la zone d'habitation se subdivise , par ordre décroissant en Quartiers, Unités de Voisinage, Regroupements Résidentiels ou Groupements d'Habitations et Unités d'Habitation .

- a - LE QUARTIER : de 2 400 à 5 000 logements – 15 mille à 30 mille habitants .

Le quartier se compose de plusieurs « Unités de Voisinage » ; il regroupe une population comprise entre 15 mille et 30 mille habitants ; il comporte des équipements collectifs complémentaires à ceux de l'unité de voisinage tels que les bureaux , compatibles avec l'habitat ; il peut comprendre certaines activités artisanales , des activités industrielles de

transformation non polluantes ; il peut , soit s'intégrer à un site urbain existant , soit faire partie d'une réalisation partielle d'un plan d'urbanisme en cours d'élaboration ; les équipements collectifs devraient faire partie d'une autre programmation ; à l'intérieur du quartier , les déplacements vers les équipements et les lieux de travail pourront s'effectuer à pied pour des trajets n'excédant pas 1200 mètres ; des arrêts de transport en commun , accessibles en une dizaine de minutes environ pourront relier le quartier au reste de l'agglomération .

- b - L'UNITE DE VOISINAGE : de 400 à 800 logements – 2400 à 4800 habitants .

L'Unité de Voisinage regroupe une population comprise entre 2400 et 4800 habitants ; elle constitue l'unité fondamentale de l'agglomération urbaine ; c'est également le fondement de la vie sociale et culturelle de la cité ; c'est une entité homogène pourvue de l'équipement nécessaire à sa bonne gestion ; l'Unité de Voisinage se compose de plusieurs « Groupements d'Habitation » ; elle est accompagnée par des équipements préscolaires , des équipements à caractère socio culturel et sportif ainsi que des équipements commerciaux ; ces équipements assurent les besoins essentiels de la vie quotidienne des habitants ; ils sont situés sur un rayon de 350 mètres ; à l'intérieur de l'Unité de Voisinage , les déplacements se feront uniquement à pied ; il est prévu des circulations mécanisées pour les interventions ponctuelles ou répétées tels que les secours , le nettoyage des voiries, l'approvisionnement des équipements .

- c - LE REGROUPEMENT RESIDENTIEL ou GROUPEMENT D'HABITATION : de 50 à 400 logts .

Le Regroupement Résidentiel ou Groupement d'Habitation est composé de 50 à 400 logements ; il représente un ensemble de plusieurs Unités d'Habitations ; il comprend le réseau interne de circulation , les parkings , les espaces semi publics aménagés tels que les espaces verts , les terrains de jeux ; le Regroupement Résidentiel comprend aussi des commerces de première nécessité .

- d - L'UNITE d' HABITATION : - une seule construction .

L'Unité d'Habitation représente une seule construction , un bâtiment unique ; c'est soit une maison individuelle, soit un immeuble collectif composé de plusieurs logements ; l'unité d'habitation comprend aussi les voies de desserte ainsi que les parkings qui s'y rapportent ; au cours du 2° plan quadriennal , les programmes de logements ou nombre de logements à construire avaient été classés en fonction de leur importance dans les catégories que nous venons de citer ; ces opérations à réaliser font partie soit d'une intégration à un site urbain existant , soit d'une réalisation partielle d'un plan d'urbanisme

en cours d'élaboration ; les équipements collectifs devaient faire partie d'une autre programmation .

-6-3- DEFINITION DES CONSTRUCTIONS ET DES ESPACES EXTERIEURS .

***- Les logements individuels :** sont considérés comme Logements Individuels , les logements à un ou deux niveaux superposés et autres, situés dans un espace privatif ; cet espace est constitué par une parcelle de terrain comprenant des prolongements naturels tels que les cours et jardins .

***- Les logements collectifs :** sont considérés comme logements en immeubles collectifs ou Logements Collectifs, les logements groupés sur plusieurs niveaux, sur un terrain commun desservi par des circulations communes et possédant des locaux communs .

***- Les immeubles bas :** sont considérés comme Immeubles Bas , les immeubles de 2 à 5 niveaux, sans ascenseur ; le niveau de référence est choisi par rapport au niveau + 0.000 pris sur le trottoir dans l'axe de l'entrée de l'immeuble .

***- Les immeubles moyens :** sont considérés comme Immeubles Moyens, les immeubles de 6 à 10 niveaux, avec un ascenseur au minimum ; la côte du dernier niveau habitable n'excède pas 30 mètres ; le niveau de référence est choisi toujours par rapport au trottoir dont la côte du sol au dernier niveau habitable n'excède pas 14 mètres .

***- Les immeubles hauts** : sont considérés comme « Immeubles Hauts » les immeubles de plus de 10 niveaux, avec 2 ascenseurs au minimum et un escalier de secours .

- 6- 4 – UTILISATION DE L'ESPACE .

Pour tout programme de construction de logements, l'utilisation rationnelle de l'espace doit être prise en compte afin d'y faire correspondre le nombre d'habitants pour chaque opération ; cette surface comprend : l'emprise des constructions, les voiries et les parkings, les espaces verts et les terrains de jeux ; elle comprend aussi les réservations des terrains destinés à recevoir les équipements collectifs ; le calcul de cette surface dépendra de la catégorie de logements à construire -A-B ou C et du nombre moyen de niveaux de l'opération ; cette évaluation nous permettra de déterminer la surface de terrain nécessaire par habitant .

- 1 – ESTIMATION DU NOMBRE D'HABITANTS : l'estimation du nombre d'habitants pour une opération donnée s'effectue suivant la correspondance entre la grandeur du logement et la taille du ménage .

- T-39- Rapport entre la grandeur du logement et la taille du ménage .

Grandeur du logement	Taille des ménages
2 pièces	3 personnes
3 pièces	5 personnes
4 pièces	8 personnes
5 pièces	11 personnes

Source : M.U.C.H. année 1974.

- 2 - CALCUL DU NOMBRE MOYEN DE NIVEAUX : le nombre moyen de niveaux s'obtient en divisant le nombre total de niveaux habitables de l'opération par le nombre d'immeubles .

-3 - EMPRISE DES CONSTRUCTIONS : la surface d'emprise des constructions comprend la surface construite des logements, la surface construite des locaux communs, la surface des prolongements extérieurs tels que les séchoirs , les loggias, les balcons .

-T- 40 –Emprise au sol des logements par habitant , par nombre moyen de niveaux et par catégorie de logement à la veille du 2° plan quadriennal - en m^2 .

Nombre moyen de niveaux	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Emprise au sol	8, 25	5,.50	4, 13	3,.30	2,80	2,40	2,10	1,.87	1,68	1,68	1,54	1,32	1,32	1,.23

Source : MUCH

-4 - EMPRISE DES VOIRIES : la surface d'emprise des voiries englobe les circulations intérieures d'une opération de constructions des logements : la circulation pour véhicules - la circulation pour piétons - l'accès aux terrains réservés aux équipements collectifs certaines circulations piétonnières peuvent être utilisées pour les interventions ponctuelles tels que les véhicules de secours .

- 5 - EMPRISE DES PARKINGS : l'emprise des aires de stationnement devra être calculée sur la base de 1,75 m^2 par habitant ou 10,5 m^2 par logement ; elle correspond à 3 places pour 4 logements; dans le cas des logements individuels - type C - permettant le parcage des véhicules à l'intérieur de la partie privative du logement, cette surface pourra être réduite à

0,80 m^2 par habitant ; concernant les aires de stationnement prévues pour les équipements collectifs, elles seront déterminées sur la base des besoins propres de chaque équipement .

- 6 - EMPRISE DES ESPACES VERTS : l'emprise des espaces verts aménagés devra être calculée sur la base d'une surface minimale de 1,5 m^2 par personne ; l'espacement entre les immeubles, prévu pour permettre un ensoleillement convenable, déterminera des espaces libres à aménager .

-T.42- Surface minimale des espaces verts - en m²-

suivant la situation géographique des programmes de logements.

Orientation	Zone du littoral et des hauts plateaux – latit 36°.	Zone présaharienne – Latit 30°-
Sud	1,75	1,50
Sud- Ouest ; Sud- Est	1,15	1,00
Est	2,00	1,75

Source : MUCH

Ces coefficients ne sont valables que pour les terrains dont la pente n'excède pas 5% ; concernant les terrains dont la pente supérieure à 5%, ces coefficients devront être corrigés en fonction de l'orientation des terrains et de l'importance des pentes .

- 7 - EMPRISE DES ESPACES DE JEUX .

L'emprise des espaces de jeux est calculée sur le base de 2,00 m^2 par habitant.

- 8 - EMPRISE DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS .

La programmation des équipements collectifs se fera suivant les normes établie par la grille d'équipements du Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme .

-9 - CONCEPTION DES LOGEMENTS : chaque logement se composera des parties suivantes : une salle de séjour, 2 - 3 ou 4 chambres, une cuisine, une salle de bain, un W.C., des circulations, une loggia, un séchoir, une cour pour le logement de type C.

-6 - 5 - CONCEPTION DES PROGRAMMES DE LOGEMENTS SOCIAUX .

- DEFINITION DES DIFFERENTES PARTIES DU LOGEMENT .

- a - La salle de séjour : celle-ci doit être en rapport avec les grandeur du logement ; cet espace est destiné aux activités de réception ; il devra être en relation direct avec l'accès du logement de manière à préserver l'intimité des autres espaces réservés à la vie familiale ; il est recommandé, pour les salles de séjour qui appartiennent à la catégorie A et la catégorie B, de les concevoir sous la forme de deux espaces afin de garantir une habitabilité optimale de ces logements ; il sera possible de prévoir l'hébergement dans l'un des espaces .

-T.43- Surface des salles de séjour - en m ^{2}-

Grandeur des logements	Catégories des logements		
	A	B	C
2 Pièces	17,50	16,00	14,00
3 Pièces	17,50	16,00	14,00
4 Pièces	18,50	16,00	14,00
5 Pièces	21, 00	19,50	16,00

Source : MUCH

- b - Les chambres : elles devront permettre un aménagement au sol utile aux activités de 3 personnes ; c'est le taux d'occupation maximum des chambres ; cette surface est identique pour les trois catégories de logements –A-B-C ; la surface sera au minimum de 10 m^2.

- c - Les cuisines : elles seront conçues de manière à permettre la cuisson et la prise éventuelle des repas ; il y sera prévu les emplacements pour la cuisinière et le réfrigérateur

- T.44- Surface minimale des cuisines- en m ^{2}-

Grandeur des logements	Catégories des logements		
	A	B	C
2 Pièces	6.00	6.00	6.0
3 Pièces	7.00	6.00	6.00
4 Pièces	7.00	6.00	6.00
5 Pièces	8.50	7.50	7.50

Source : MUCH

- d - Les Salles de Bain : elles seront situées de préférence à proximité des chambres ; la surface minimale est fixée à 3,50 m^2 pour les 3 catégories de logements ; une ventilation naturelle de cet espace est souhaitable .

- e - Les Rangements : ils seront répartis obligatoirement dans la cuisine, dans les chambres essentiellement ou dans les circulations sous forme de placards ; la surface minimale des rangements à prévoir pour les trois catégories de logements –A-B-C- varie entre 0,50 m^2 et 2,00 m²; pour un logement de 2 pièces - 0,50 m² ; pour un logement de 3 pièces - 1,00 m² ; pour un logement de 4 pièces - 1,5 m² ; pour un logement de 5 pièces - 2,00 m^2 .

- f - Les Dégagements : ils permettent la distribution intérieure sans croisement des fonctions et des activités du logement ; leur surface ne doit pas excéder 15% de la surface totale des logements ; leur largeur ne doit pas être inférieure à 1,00 m .

-g - La Loggia : c'est un espace extérieur qui prolonge la salle de séjour ; sa largeur minimale est de 1,40 m^2.

- h - Le Séchoir : c'est un espace extérieur qui prolonge l'espace de cuisine ; il est destiné aux activités annexes de celle-ci ; il sera équipé d'un bac à laver le linge ; l'activité du séchoir ne doit pas être affirmée en façade tout en permettant un ensoleillement suffisant ; sa largeur minimale ne doit pas être inférieure à 1,40 m .

- T.45 - Tableau récapitulatif des surfaces habitables- en m^2- minimales des espaces fonctionnels prévus dans le cadre de 2° plan quadriennal - 1974 -1977 .

	Catégories de logements											
Espaces Fonctionnels	Type A				Type B				Type C			
	2p	3p	4p	5p	2p	3p	4p	5p	2p	3p	4p	5p
Séjour	17,5	17,5	18,5	21,0	16,0	16, 0	17,0	19,5	14,0	14,0	14,0	16,0
Chambres	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0
Cuisine	6,00	7,00	7,00	8,50	6,00	6,00	6,00	7,50	6,00	6,00	6,00	7,50
Salle de Bain	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50
W.C	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Rangement	0,50	1, 00	1,50	2,00	0,50	1,00	1,50	2,00	0,50	1,00	1,.50	2,00

Source : MUCH

T. – 46 - Surfaces habitables des logements - en m² -
prévus dans le cadre de 2° plan quadriennal - 1974 -1977 -

Catégories de logements	Grandeur des logements							
	2 Pièces		3 Pièces		4 Pièces		5 Pièces	
	Mini	Maxi	Mini	Maxi	Mini	Maxi	Mini	Maxi
Type A	45.00	50.00	58.00	64.00	72.00	80.00	91.00	98.00
Type B	42.00	45.00	53.00	58.0	65.00	72.00	85.00	91.00
Type C	39.00	42.00	50.00	55.00	62.00	67.00	76.00	85.00

Source : MUCH

T.- 47- Tableau récapitulatif des surfaces habitables- en m^2- minimale des espaces fonctionnels prévus après le 2° plan quadriennal – 1974 –1977 -

Taille des logements	Grandeur des logements		
	3 Pièces	4 Pièces	5 Pièces
Espaces			
Salle séjour	18.50	20.0	20.00
Chambres	11.00	11.00	11.00
Cuisine	9.00	10.00	11.00
Salle de bain	3.50	3.50	3.50
W.C	1.00	1.00	1.00
Rangements	1.00	1.50	2.00
Circulations	8.50	10.00	11.50
Surface habitable	64.00	79.00	93.00

Source: MUCH

Les surfaces mentionnées dans ce tableau sont données à titre indicatif.

La surface habitable moyenne est fixée à 67 m² ; tout dépassement de cette norme devra être soumis à l'accord du ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme .

T.48- Surface - en m^2- des espaces communs :

Désignation	Constructions individuelles	Immeubles Bas	Immeubles Moyens	Immeubles Hauts
Cages d'escaliers	5,90	11,66	11,66	14,82
Ascenseur	--	--	1,80	1,80 – 3,26
Local à Poubelle	--	1.50	1,50	1,50
Surface totale	5,90	13,16	14,96	27,28
Majoration	--	10%	10%	35%
Surface majorée	6,00	14,50	16,50	37,00

Source: MUCH

6-6- ORIENTATION PREFERENTIELLE DES LOGEMENTS .

Les conditions du confort des logements devront permettre le respect des orientations préférentielle des salles de séjour et des cuisines ; cependant il sera toléré une autre orientation pour un tiers des pièces principales des logements de 4 et 5 pièces ; les orientations préférentielles sont basées sur l'ensoleillement souhaitable , on devra tenir compte également du microclimat, de la configuration du terrain, des vents dominants .

REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES .

- CHAPITRE 1° -

1- P. SALAMA :

2- Y. LACOSTE : Géographie du Sous développement – P.U.F. 1968 –

3- H. MOULAU : Les Etats barbaresques -P.U.F. Paris - p. 108 – 1 964

4- F. ABELLA : Opus cité p.15

- CHAPITRE 2° -

1 - A. BENACHENHOU : L'exode rural – O.P.U. Alger – 1979 -

2 – 10- R.G.P.H.

3-4- F. BENATIA : L'appropriation de l'espace à Alger après 1962 -
Ed. S.N.E.D. Alger pp.28-29 – 1978 .

5- B. POMEL : Revue algérienne des sciences juridiques et politiques . N°3 – sept. 1972 .

6 - H. SANSON : « Prise de la ville , prise du pouvoir » in « Villes et Sociétés au Maghreb » pp.21-28 - C.RE S.M.-C.N.R.S . - 1974 -

7 –8- A.HAFIANE : Les défis à l'urbanisme – O.P.U. Alger - pp. 115-116-118 – 1989 -

9- N.A. BENMATTI : L'Habitat du Tiers –Monde – S.N.E.D. 1982-

13-G. DESTANNE DE BERNIS : Problèmes de l'Algérie Indépendante – Tiers –Monde -p . 28 – 1963-

2 – M. RAFFINOT et P. JACQUEMOT : Le capitalisme d'Etat algérien - F. Maspéro – Op .cit . p. 138 -

3 – F.. MACHLUP : Essais de Sémantique Economique - Calman Lévy – p .319-

4 – CHARTE Nationale : Les Orientations Principales de la Politique de Développement – Titre - 6 -

5 – O.N.U. : Conférence d'Istanbul sur les Etablissements Humains - 1996 -

6-7-8-9-10- : M.H.U. : Déclaration du ministre de l'Habitat rapportée par le quotidien Liberté en date du 24 janvier 2002 – p.7

11-12- Ministère de l'Habitat : conférence de presse du ministre rapportée par le quotidien « Liberté » en date du 24 – 3- 2002 – p.3 .

13– C. RAHMANI : La Croissance Urbaine en Algérie - O.P.U. Alger - 1982- p.221-

14 – Rapport général du 2° Plan quadriennal – p. 264 -

PROBLEMATIQUE .

Depuis une cinquantaine d'années, l'Algérie est confrontée à un phénomène d'urbanisation accélérée, sans précédent dans l'histoire du pays ; le taux d'urbanisation en 2006, dépasse les 60% ; les statistiques prévoient un taux de 70% en 2010 et 80% à l'horizon 2025 ; cette situation s'expliquait, au cours des années 1960, par les conséquences

immédiates de la guerre de Libération Nationale; depuis cette période, de nombreux événements ont marqué son histoire récente .

La concentration démographique, non maîtrisée, est un phénomène qui affecte l'ensemble des pays du Tiers-monde ; en Algérie, un déséquilibre important touche la répartition de la population ; 40% des habitants sont localisés dans la bande du littoral qui représente 1,9% du territoire ; 25 % des habitants sont localisés dans les zones telliennes , soit 2,1 % du territoire ; 65% de la population est concentrée sur une superficie ne dépassant pas 4% du territoire ; 25% des habitants sont localisés dans les hauts plateaux sur une superficie qui représente 9% du territoire ; 1% de la population occupe une superficie de 87% du territoire ; une zone du littoral s'étalant sur quatorze Wilaya, représentant 4% du territoire national , est occupée par 8 millions d'habitants, soit le 1/4 de la population du pays ; d'autre part, les deux tiers de cette population sont répartis sur 160 centres urbains; en parallèle , les activités industrielles se sont développées et se sont polarisées dans cette partie du littoral ; celle-ci compte 6000 usines, soit 51 % des unités industrielles du pays ; 25 % de ces usines sont implantées autour de l'Algérois .

La métropole algéroise est marquée par une urbanisation diffuse, marquée par la multiplication des localités ; sa densité est importante ; 80% de l'espace est urbanisé .

Cette croissance urbaine se traduit par un bouleversement des données socio-économiques du pays ; elle se manifeste par une forte demande en logements dits économiques ou sociaux, financés par les pouvoirs publics et destinés aux catégories sociales les plus démunies; elle s'exprime aussi par une forte demande en équipements collectifs tels que les écoles, les hôpitaux, les services publics ; cette croissance urbaine se traduit, par l'extension de l'habitat spontané et de l'habitat précaire dans la périphérie des villes ainsi qu'une demande de plus importante en surfaces destinées à la construction .

Le phénomène d'urbanisation en Algérie se caractérise par :

* - L'envahissement des villes et l'absence ou la faiblesse de maîtrise de l'urbanisme par les pouvoirs publics .

* - L'importance et la forte tendance à l'accroissement des bidonvilles qui ne sont que des abris de fortune d'une grande précarité .

* - Le surpeuplement des logements .

* - La faiblesse quantitative et l'inadaptation aux revenus, aux traditions et aux besoins familiaux des programmes de logements qui se construisent .

* - Le déficit énorme en matière d'équipements socio-économiques .

* - L'inexistence ou l'insuffisance des réseaux d'assainissement , d'alimentation en eau potable .

* - Le rythme de détérioration du parc de logements existants occasionné par l'absence d'entretien et de rénovation des logements .

* - Une spéculation effrénée dans les domaines fonciers, immobilier ainsi que les matériaux de construction .

* - L'impuissance presque générale des pouvoirs publics .

* - La misère et l'angoisse des populations .

En Algérie, les pouvoirs publics sont préoccupés par l'inadéquation entre la demande croissante en logements et la production effective de ces logements ; le développement urbain ne se fait pas sans tension, sans contradiction ; la ville est devenue le lieu de tensions multiples ; elle s'exprime par :

* - Le déphasage entre la production urbaine et la consommation urbaine .

* - Le déphasage entre l'offre de services publics et la demande de services publics.

* - Le déphasage entre les équipements disponibles et les flux financiers .

L'habitat d'une manière générale et le logement en particulier constituent un problème dont la dimension est internationale ; en crise dans l'ensemble des pays sous développés, il continue à préoccuper, par certains de ses aspects, les autorités des pays industrialisés.

La prise de conscience de ce phénomène mondial est consacrée en 1976 par la conférence des Nations - Unies sur les Etablissements Humains de Vancouver : « les pays du Monde ont exprimé l'inquiétude que leur inspirait la situation extrêmement grave des Etablissements Humains, notamment dans les pays en développement » .

Cette inquiétude est renouvelée en 1996, par la deuxième conférence « HABITAT-2-» toujours sous l'égide des Nations-Unies avec l'adoption d'une nouvelle stratégie et des nouveaux objectifs à l'échelle mondiale, à savoir « un logement convenable pour tous ».

Le nouveau plan d'action d'« HABITAT-2 - » comporte des stratégies modulées en fonction de la situation de chaque pays et des communautés considérées .

Les gouvernements à tous les niveaux , la collectivité et le secteur privé sont appelés à mettre en œuvre la stratégie, la procédure au niveau local, pour atteindre les deux principaux objectifs, à savoir « un logement convenable pour tous » et « un Développement Durable des Etablissements Humains dans un monde de plus en plus urbanisé »; cet objectif pourra se concrétiser grâce à des stratégies de facilitation permettant aux particuliers, aux familles et aux communautés de jouer un rôle central dans cette entreprise ; c'est là l'originalité du plan d'action mondial d' « HABITAT – 2 - ».

Afin d'atténuer les effets de cette urbanisation imprévue et non contrôlée , les pouvoirs publics, en Algérie, mettent en place des moyens exceptionnels ; ce sont les nouveaux moyens « Législatifs, Institutionnels et Financiers » ; des moyens financiers humains et matériels relativement importants sont mis en place afin de concrétiser cette dynamique sur le terrain .

De nouveaux instruments sur l'aménagement du territoire, sur la planification spatiale sont mis à jour; ils sont destinés à mettre un terme à cette évolution urbaine anarchique .

Tous les moyens financiers publics et privés , susceptibles d'être mobilisés , sont mis à contribution ; c'est, selon l'expression du ministre de l'Habitat , l'avènement de « la politique du logement extra budgétaire » ; au cours de l'année 2002 , 200 milliards de D.A., non exploités, étaient disponibles dans les caisses des organismes publics comme la C.N.E.P., les compagnies d'assurances, les O.P.G.I., la B.E.A., le C.P.A. ; ces capacités financières pouvaient être utilisées immédiatement ; les banques privées étrangères , d'Arabie saoudite et des Emirats, installées en Algérie, sont associées au financement du logement ; en 2005, les ressources financières engrangées sur les livrets d'épargne - C.N.E.P. - Banque étaient évaluées à 450 milliards de D.A., soit l'équivalent de 6 milliards de dollars; celle-ci s'attelle à renforcer ses formules traditionnelles de crédits au logement ; elle tend à s'ériger en banque spécialisée dans l'immobilier .

L'aide de l'Etat se manifeste de différentes manières ; plusieurs formes d'aides directes et indirectes sont consenties aussi bien aux promoteurs immobiliers qu'aux bénéficiaires des logements ; l'encouragement à l'accession à la propriété par une aide financière directe, sous forme d'allocation, l'octroi de crédits à des conditions avantageuses, l'intervention dans le domaine du foncier pour éliminer la spéculation, la prise en charge par l'Etat de la viabilisation des terrains d'assiette , la réduction des taux d'intérêt auprès des banques font partie des mesures décidées par les pouvoirs publics afin de provoquer une dynamique nouvelle .

Les entreprises de réalisation nationales, publiques et privées , quelles que soient leurs capacités de production, sont appelées à participer à la production des logements sociaux ; cette initiative vise aussi à absorber la main-d'œuvre disponible et la réduction du taux de chômage ; des entreprises étrangères, en majorité chinoises apportent leur savoir-faire et contribuent à la résolution de la crise .

Les collectivités locales sont invitées à mieux maîtriser l'aménagement de leurs communes; en effet , selon une étude récente, 20% des terrains sont exposés aux risques naturels ; des agents habilités sont chargés d'identifier ces zones à risques .

Les ensembles d'habitation, réalisés au cours d'une période relativement réduite, ont donné un nouvel aspect au paysage urbain ; leur typologie , leur aspect architectural ont transformé le cadre bâti traditionnel ; les conséquences négatives sur l'environnement ont transformé le cadre de vie de la population .

Le logement social signifie t-il économie d'espace, réduction de surface, simplicité dans la forme et dans le contenu, monotonie d'aspect ? Le logement social , dont l'un des objectifs est de supprimer la précarité, doit-il aboutir graduellement à de nouveaux bidonvilles ? Est-ce que la pénurie de la quantité n'aboutira pas un jour à la pénurie de la qualité ?

Le dernier séisme de Boumerdes , le 23 mai 2003, avait durement touché les immeubles d'habitation et les logements sociaux en particulier; les enquêtes effectuées par les autorités publiques avaient démontré la fragilité des nombreux ouvrages qui se sont écroulés; pour de nombreuses raisons, ceux-ci ne répondaient pas aux exigences prévues par la réglementation en vigueur ; cette catastrophe avait entraîné la destruction de 22 mille logements , 160 établissements scolaires , 6 structures sanitaires ; elle avait absorbé une enveloppe budgétaire de 200 milliards de D.A.; suite à ces événements dramatiques, les pouvoirs publics se sont décidés à mettre en place de nouveaux moyens de contrôle ; la loi 04-05 du 14-08-2004- est orientée vers plus de vigilance vis-à-vis de la qualité des ouvrages et de la qualification des entreprises de réalisation ; désormais , même à des prix supérieurs, les entreprises soumissionnaires dotées des moyens les plus performants seront retenues .

Ces ensembles d'habitation se présentent sous différents aspects :

* - Des immeubles collectifs comprenant plusieurs logements sur plusieurs niveaux ; ces immeubles 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 ; c'est le cas des « - Z.H.U.N. - Nouvelles Zones d'Habitation Urbaines » ; ils peuvent être réalisés dans des centres urbains existants parce qu'un terrain est disponible ; ces immeubles d'habitation sont inspirés des Grands Ensembles réalisés en Europe au lendemain de la dernière Guerre Mondiale ; ils sont produits généralement selon des techniques de préfabrication; ce sont généralement des immeubles sans grande variété, à l'aspect monotone ; les espaces extérieurs autour de ces constructions ne sont pas aménagés ; certains espaces résiduels sont occupés de manière illégale .

* - Les logements individuels à un seul niveau , dénommés « Evolutifs » ; le citoyen bénéficie d'une surface de base constituée par une construction en dur et d'un

terrain complémentaire; cette surface peut être augmentée par une surélévation et aménagée en fonction des besoins de l'acquéreur .

- Des constructions individuelles , réalisées en milieu rural et destinées à fixer les populations démunies des campagnes ; elles sont destinées à limiter l'exode des paysans vers les villes ; elles peuvent aussi constituer l'unité de base des villages agricoles ; elles bénéficient de l'assainissement, de l'alimentation en eau et de l'électricité ; elles sont conçues sur le modèle réalisé dans le cadre du Plan de Constantine ; réalisées sur un seul niveau, elles comprennent 2 pièces , une cuisine, les sanitaires et une cour; leur extension éventuelle peut s'effectuer dans le sens vertical .

- - Des constructions individuelles, à un seul niveau, sous forme de chalets ; préfabriquées surtout à l'étranger, elles ont été en grande partie importées après le séisme d'El Asnam le 10 Octobre 1980 et de Boumerdes le 23 mai 2003 ; elles sont réalisées avec des matériaux légers ; mal adaptées au mode de vie local ,mal entretenues , leur durée de vie fut réduite ; ces logements individuels étaient destinés, à l'origine, spécialement à cette Wilaya sinistrée ; au nombre de 19 mille, ils ont été répartis à travers plusieurs communes de cette Wilaya ; d'autres chalets préfabriqués furent par la suite importés, afin de répondre à d'autres situations particulières ; ils connaissent aujourd'hui un état de dégradation avancée ; certaines de ces habitations ont entièrement disparu ; ces maisons sont regroupées dans des cités , dans la périphérie de la ville ; chaque logement bénéficie d'un espace extérieur; leur nombre, leur surface , leur aspect architectural varient selon leur origine et leur lieu d'implantation ; à partir de l'année 2005, les occupants de ces chalets sont relogés graduellement dans des immeubles collectifs en dur .

le taux de réalisation des programmes se situait jusqu'au 2° plan Quadriennal à environ 35 % ; il passera à 7,5 % durant le 2° plan quadriennal -1974 –1977 ; ce n'est qu'à partir du plan Quinquennal- 1980-1985 que l'investissement augmentera de manière sensible .

60% (6) ;progressivement, l'armature urbaine est remodelée profondément avec ses effets sur les équipements collectifs : habitat, écoles, infrastructures, services publics, transport, eau ;

Leur intervention est simultanée à une désertion massive des campagnes et un mouvement de population vers les agglomérations urbaines (7) .

- INTRODUCTION GENERALE :

Le logement constitue un besoin fondamental pour l'Homme ; C. Abrams le considère comme une nécessité vitale ; pour Robert Leroux le logement répond à trois fonctions : la protection de l'individu contre le grand vent , la pluie , la neige , le plein soleil, la protection contre les agresseurs tels que les malandrins et la protection de l'intimité contre les indiscrets .

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

Bob Frommes écrit à ce sujet : « le logement est l'endroit où les gens doivent pouvoir se sentir chez eux ; ils en prennent possession et y expriment leur personnalité ; ils peuvent s'y identifier de manière optimale » (1) .

Maryse Bresson souligne que : « le logement et le droit au logement sont la base de la lutte contre la précarité » (3) .

Le Conseil National Economique et Social – C.N.E.S -, attire l'attention des autorités en insistant sur le fait que « le logement est sans conteste , le besoin le plus sensible ; satisfaire une telle demande peut s'avérer un puissant stimulant pour la stabilité des populations » (4) .

Rachid Hamidou considère que : « le logement constitue le point de départ de toute vie sociale » (5) .

L'emploi assure la survie ; le logement procure la sécurité, la dignité et l'intégration au reste de la société ; Maryse Bresson ajoute que « avant même un salaire, la réinsertion passe par un logement décent et la perte de celui-ci signifie une marginalisation inexorable » (6) .

L'habitat comprend d'abord le logement , quelle que soit sa nature ; il comprend aussi l'ensemble des équipements socio-économiques et les infrastructures de viabilisation .

J. E. Havel considère l'habitat comme « l'aire que fréquente un individu, qu'il y circule, y travaille , s'y divertisse , y mange, s'y repose ou y dorme » .

Pour J.Ion l'habitat « contient en lui même toute l'articulation entre le domaine construit et l'espace environnant proche ou lointain, géographique ou social ».

Le Dictionnaire d'Architecture définit le logement social comme étant : « un habitat subventionné , soumis à des règles particulières de financement et d'attribution ».

Bob Frommes ajoute : « en ce qui concerne le logement dit social , les instances internationales n'ont cessé de déclarer et répéter qu'il s'agit d'un logement normal , sain et favorable et dont le prix doit être adapté à la solvabilité de ses occupants ; aucune baisse de la qualité ne doit être acceptée en vue de l'adapter à toutes les bourses ; il ne peut être question de réduire les qualités physiques ou autres du logement afin d'obtenir un coût réduit ».

Pour la sociologue Maryse Bresson « le logement social est considéré comme étant le logement bon marché, destiné à abriter les classes démunies ».

Certains architectes comme Jean Claude Bass Oulu, Eric Lévy soulèvent les aspects qui ont dévalorisé le logement social : « on appelle le logement social les grands ensembles, où tout est réduit en quantité et en qualité, standardisé dans son optique de réduction maximale des coûts ; cet appauvrissement et ce rétrécissement du logement social produisent un sentiment de manque et de repoussement ».

En Algérie , le logement social est, à partir de l'année 2000, redéfini par une loi ; celle-ci en fixe les nouvelles règles d'accès ; ce texte de loi s'articule en six grands chapitres répartis sur 39 articles ; l'article 2 définit ce qu'on entend par « Logement Social », à savoir « toute construction à usage exclusif d'habitation , réalisée par l'Etat ou les Collectivités Locales ,destinée à des personnes socialement défavorisées ; l'article 10 stipule que le logement social est attribué par une commission nationale « sur la base de critères d'équité , de transparence , qui prête serment ; le critère de revenus moyens retenu comme condition d'accès sera redéfini ; l'article 34 contient les mesures coercitives susceptibles d'être prises à l'encontre des personnes qui feront une fausse déclaration (7).

L'habitat d'une manière générale et le logement en particulier constituent un problème dont la dimension est internationale ; en crise dans l'ensemble des pays sous développés, il continue à préoccuper, par certains de ses aspects, les autorités des pays industrialisés.

La prise de conscience de ce phénomène mondial est consacrée en 1976 par la conférence des Nations - Unies sur les Etablissements Humains de Vancouver : « les

pays du Monde ont exprimé l'inquiétude que leur inspirait la situation extrêmement grave des Etablissements Humains, notamment dans les pays en développement » (8).

Cette inquiétude est renouvelée en 1996, par la deuxième conférence « HABITAT-2-» toujours sous l'égide des Nations- Unies avec l'adoption d'une nouvelle stratégie et des nouveaux objectifs à l'échelle mondiale, à savoir « un logement convenable à tous ».

« Un Etablissement Humain est plus qu'un groupement de personnes , de logements et de lieux de travail ; la diversité des caractéristiques que présentent les Etablissements Humains et qui reflètent les valeurs culturelles et esthétiques doit être respectée et encouragée et les régions qui ont une importance historique , religieuse ou archéologique doivent être préservées pour la postérité , de même que les zones naturelles présentant une valeur naturelle » .

« La conception des Etablissements Humains doit chercher à créer un cadre de vie où l'identité des individus ,des familles et des sociétés soit préservée et où soient ménagés les moyens d'assurer la jouissance de la vie privée , les contacts personnels et la participation de la population à la prise de décision ».

Le nouveau plan d'action d' « HABITAT - 2 - » comporte des stratégies modulées en fonction de la situation de chaque pays et des communautés considérées .

Les gouvernements à tous les niveaux , la collectivité et le secteur privé sont appelés à mettre en œuvre la stratégie , la procédure au niveau local, pour atteindre les deux principaux objectifs, à savoir « un logement convenable à tous » et « un Développement Durable des Etablissements Humains dans un monde de plus en plus urbanisé » ; cet objectif pourra se concrétiser grâce à des stratégies de facilitation permettant aux particuliers, aux familles et aux communautés de jouer un rôle central dans cette entreprise ; c'est là l'originalité du plan d'action mondial d' « HABITAT – 2 - » (9) .

Dans les pays sous-développés, nous assistons , depuis une cinquantaine d'années , à un accroissement rapide de la population et à une concentration urbaine de plus en plus importante ; ce phénomène est dû essentiellement à la croissance démographique et à l'urbanisation ; dans ces pays, la situation se présente avec une acuité et des caractères souvent différents d'un pays à l'autre et même d'une région à une autre .

Dans une situation de crise, le logement « social » devient un besoin essentiel, un besoin vital ; malgré les objectifs préalablement fixés par les pouvoirs publics, les mécanismes d'attribution n'ont pas toujours répondu à la demande pressante des plus nécessiteux ; le logement social devient un objet de convoitise ; c'est l'unique espoir d'insertion, d'intégration pour les populations démunies ; pour les populations sans abri,

c'est un moyen d'éviter leur exclusion de la société ; il est même considéré comme un capital, une monnaie d'échange, un investissement à long terme ; le rapport entre l'offre et la demande constitue le meilleur indicateur de l'ampleur de la crise .

Dans ces pays, le logement est donc loin d'être considéré comme un acquis ; pour une partie importante de la population du Tiers-monde , le seul refuge accessible demeure l'habitat insalubre et le bidonville ; l'ampleur de la précarité des logements est devenue l'une des caractéristiques des pays du Tiers-monde ; l'accroissement démographique produit des effets sur l'augmentation du taux d'occupation par logement et sur l'environnement ; la baisse du niveau de vie des populations ne fait qu'augmenter cette précarité ; celle-ci n'arrête pas de s'étendre pour concurrencer en quelque sorte la salubrité .

Les dirigeants des pays sous-développés sont , d'une manière générale , préoccupés par l'instabilité politique et sociale de leur pays ; ils se consacrent en priorité à la gestion de guerres interminables , aux conflits inter-ethniques ou religieux , aux épidémies , à la famine .

En Algérie, , à partir des années 1970 , correspondant au démarrage de l'industrialisation du pays, les pouvoirs publics avaient dû faire face à une demande de logements de plus en plus importante et de plus en plus pressante ; plusieurs systèmes et procédés constructifs avaient été expérimentés au cours de cette période pour la réalisation des zones d'habitation ; le modèle architectural , tout comme les systèmes constructifs furent importés afin de produire le maximum de logements dans les meilleurs délais ; il fallait aussi répondre à des situations inattendues, imprévues : l'effondrement des constructions anciennes comme la Casbah d'Alger ou bien la « Veille Ville » de Constantine , les catastrophes naturelles comme les inondations, les tremblements de terre , les glissements de terrains ; devant la détresse des populations sinistrées, l'Etat avait le devoir moral, non seulement de leur procurer un abri immédiat, à titre provisoire , mais aussi d'envisager des solutions pour le long terme ; il était nécessaire , pour les pouvoirs publics de pouvoir disposer constamment d'un parc de logements afin de faire face à ces situations d'urgence ; le logement dit « social » semblait le mieux adapté pour répondre à ce type de situation ; le logement dit « social » est d'abord défini comme un logement économique ; il comprend le minimum de confort indispensable , sans le luxe ; l'eau courante , l'électricité, le réseau d'assainissement devenaient enfin accessibles ; les pouvoirs publics savaient aussi que les Grands Ensembles , les cités de « Recasement », les cités H.B.M et H.L.M existantes

avaient été conçues et réalisées dans le cadre du Plan de Constantine afin de répondre justement à des situations d'urgence .

Le logement dit « social », financé entièrement par le Trésor Public au même titre que les équipements scolaires, devenait « La Solution », l'unique solution à la crise du logement ; il devenait la principale préoccupation des politiques urbaines ; d'importants programmes de logements sociaux furent ainsi réalisés dans les villes destinées à devenir les futurs centres industriels ; d'autres programmes de logements sociaux , implantés dans les centres ruraux devaient permettre de fixer une partie de la population sur place, dans les zones rurales, et lui éviter l'exode vers les villes ; plusieurs formules d'aide directe et indirecte à la construction furent aussi octroyées aux populations rurales et visaient les mêmes objectifs .

Dans les pays développés, depuis une cinquantaine d'années nous pouvons distinguer deux périodes caractéristiques ; la première période, marquée par de grandes pénuries de logements, correspond au lendemain de la 2° Guerre Mondiale ; les populations ainsi que les autorités publiques étaient préoccupées par l'aspect quantitatif de l'habitat ; il fallait reconstruire au plus vite les milliers de logements détruits par la guerre .

Pendant la seconde période, qui se situe à des dates différentes, selon la situation de chaque pays, une place de plus en plus importante est accordée à l'amélioration qualitative du cadre de vie ; de nouvelles orientations politiques sont définies ; elles concernent l'aménagement du territoire , l'urbanisme, l'habitat .

L'évolution du logement social dans les pays européens avait d'abord produit les « Grands Ensembles » les cités « H.B.M puis H.L.M » les « Tours et Barres » qui avaient permis de supprimer la majorité des logements précaires ; la manière de concevoir l'organisation des villes pour y intégrer le logement social n'avait pas permis d'éliminer la ségrégation sociale ; la saturation du tissu urbain existant, la rareté et le coût élevés des terrains à bâtir avaient en effet déterminé les nouveaux sites d'implantation ; l'implantation des logements n'a pu s'effectuer que dans la périphérie des villes où les terrains étaient disponibles ; elle avait favorisé la création des nouveaux ghettos, des « cités dortoirs » des « quartiers difficiles » des « cités à hauts risques ».

L'offre de logement s'est progressivement transformée sous l'influence , la pression des exigences des citoyens mais aussi grâce aux progrès technologiques et techniques ; la généralisation de l'industrialisation du bâtiment, l'utilisation des systèmes et des

procédés de préfabrication de plus en plus performants ont amélioré les rythmes de production des logements .

L'aspect quantitatif du logement se caractérise par la transformation progressive de l'offre et de la demande ; l'accroissement rapide des niveaux de revenus et l'évolution du niveau culturel des populations ont transformé le contenu de cette demande ; il ne s'agit plus de simple demande de logements ; les logements se doivent de répondre à des normes de confort déterminés et s'inscrire dans un environnement urbanistique cohérent .

Les ensembles d'habitations réalisés au lendemain de la dernière Guerre Mondiale, dont une partie est devenue insalubre, se sont transformés en de véritables « ghettos » où règne la délinquance et l'insécurité ; ils ont remplacé, toute proportion gardée, les anciennes zones de bidonvilles et d'habitat précaire ; les autorités publiques s'efforcent de mettre en place des mécanismes afin de trouver les solutions adéquates : soit les réhabiliter, soit entreprendre leur démolition .

Une nouvelle manière de concevoir le logement social , mieux adapté aux nouveaux besoins de la population est actuellement en cours d'expérimentation .

Cette nouvelle conception du logement , de l'habitat s'inscrit dans le processus de développement économique , dans le processus de « la mondialisation », du « développement durable » qui caractérisent le monde où nous vivons .

PROBLEMATIQUE :

Depuis son indépendance en 1962, l'Algérie est confrontée à un phénomène d'urbanisation accélérée, sans précédent dans l'histoire du pays ; cette situation s'explique en partie par les conséquences relativement récentes de la guerre de Libération Nationale mais aussi par les nombreux événements qui ont marqué son histoire récente .

La concentration démographique , non maîtrisée , est un phénomène qui affecte l'Algérie autant que d'autres pays du Tiers- monde ; une zone du littoral s'étalant sur quatorze Wilaya, représentant 4% du territoire national , est occupée par 8 millions d'habitants, soit le 1/4 de la population du pays ; d'autre part, les deux tiers de cette population sont répartis sur 160 centres urbains .

En parallèle , les activités industrielles se sont développées et se sont polarisées dans cette partie du littoral ; celle-ci compte 6000 usines, soit 51 % des unités industrielles du pays ; 25 % de ces usines sont implantées autour de l'Algérois ; en plus de leurs effets

sur l'environnement , des produits chimiques au profit de l'agriculture sont utilisés sur une superficie de 1 600 000 hectares de terres arables .

Cette tendance à la « littoralisation » du pays a des effets pervers au plan écologique quand on sait que 1 million de m^3 d'eau polluée se déversent dans la mer et que 10 millions de tonnes de sable ont été illégalement extraits ; en outre de 1963 à 1993, 120 650 hectares appartenant au foncier agricole ont été perdus à cause de l'empiètement ; les dunes bordières des plages se sont rétrécies et ne peuvent assurer leur rôle de protection de l'écosystème côtier naturel ; le niveau des pollutions marines augmente particulièrement dans les zones mitoyennes des grandes métropoles ou celles voisines des complexes industriels engendrant une baisse sensible des ressources halieutiques (11).

Cette croissance urbaine se traduit aussi par un bouleversement des données socio-économiques du pays ; elle se manifeste par une forte demande en logements dits économiques ou sociaux , financés par les pouvoirs publics et destinés aux catégories sociales les plus démunies ; elle s'exprime aussi par une forte demande en équipements collectifs tels que les écoles, les hôpitaux , les services publics ; sur le terrain , cette croissance urbaine se traduit, par l'extension de l'habitat spontané et de l'habitat précaire dans la périphérie des villes ainsi qu'une demande de plus importante en surfaces destinées à la construction .

Le phénomène d'urbanisation en Algérie se caractérise par :

* - L'envahissement des villes et l'absence ou la faiblesse de maîtrise de l'urbanisme par les pouvoirs publics .

* - L'importance et la forte tendance à l'accroissement des bidonvilles qui ne sont que des abris de fortune d'une grande précarité .

* - Le surpeuplement des logements .

* - La faiblesse quantitative et l'inadaptation aux revenus, aux traditions et aux besoins familiaux des programmes de logements qui se construisent .

* - Le déficit énorme en matière d'équipements socio-économiques .

* - L'inexistence ou l'insuffisance des réseaux d'assainissement , d'alimentation en eau potable .

* - Le rythme de détérioration du parc de logements existants occasionné par l'absence d'entretien et de rénovation des logements .

* - Une spéculation effrénée dans les domaines fonciers , immobilier ainsi que les matériaux de construction .

* - L'impuissance presque générale des pouvoirs publics .

* - La misère et l'angoisse des populations .

En Algérie, les pouvoirs publics sont préoccupés par l'inadéquation entre la demande croissante en logements et la production effective de ces logements ; le développement urbain ne se fait pas sans tension , sans contradiction ; la ville est devenue le lieu de tensions multiples ; elle s'exprime par :

* - Le déphasage entre la production urbaine et la consommation urbaine .

* - Le déphasage entre l'offre de services publics et la demande de services publics.

* - Le déphasage entre les équipements disponibles et les flux financiers .

Afin d'atténuer les effets de la pénurie de logements qui risquent de déstabiliser la société , le logement est inscrit pour la première fois au premier rang des priorités de l'Etat ; les nouveaux objectifs correspondent à la mise en place d'une stratégie réelle de développement et de production du logement social ; 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 pouvoirs publics mettent en place des moyens exceptionnels ; ce sont les nouveaux mécanismes législatifs, institutionnels et financiers ; des moyens financiers, matériels et humains relativement importants sont prévus pour concrétiser cette dynamique sur le terrain ; cette nouvelle stratégie vise à créer :

- Une situation permettant de mobiliser pleinement le potentiel et les ressources de tous les acteurs du processus de production et d'amélioration du logement .

- Les conditions adéquates pour que tous, hommes et femmes puissent participer au mieux de leurs capacités à améliorer et préserver leur cadre de vie .

- Les conditions pour que les organismes et les institutions puissent mettre en place des interactions, constituer des réseaux et collaborer dans le cadre de partenariat pour atteindre les objectifs « d'un logement convenable pour tous » .

De nouveaux instruments sur l'aménagement du territoire, sur la planification spatiale sont mis à jour ; l'élaboration de nouveaux plans d'urbanisme , des plans d'occupation du sol sont destinés à mettre un terme à une évolution urbaine imprévue et non contrôlée ; le logement social y occupe une place essentielle .

La nouvelle loi 04-05-du 14-08-2004 - relative aux conditions de la production architecturale et à l'exercice de la profession, est destinée à valoriser la profession de l'architecte ; celui-ci, ignoré depuis plusieurs années , est appelé à retrouver les prérogatives de ses fonctions ; le ministre de l'habitat fait remarquer que les architectes et les ingénieurs dans les différentes spécialités sont absents de nos chantiers ; cela se répercute sur les coûts et la qualité des ouvrages .

L'ordre des architectes propose l'élaboration d'un diagnostic , d'un audit sur la construction ; il propose l'élaboration d'un code de l'urbanisme pour chaque ville importante ; la sauvegarde et la réhabilitation du vieux bâti qui menace de s'effondrer y occupent une place importante .

Tous les moyens financiers publics et privés , susceptibles d'être mobilisés , sont mis à contribution ; c'est , selon l'expression du ministre de l'Habitat , l'avènement de « la politique du logement extra budgétaire »; au cours de l'année 2002 , 200 milliards de D.A. , non exploités , étaient disponibles dans les caisses des organismes publics comme la C.N.E.P., les assurances, les O.P.G.I., la B.E.A., le C.P.A. ; ces capacités financières pouvaient être utilisées immédiatement ; les banques privées étrangères , d'Arabie saoudite et des Emirats , installées en Algérie , sont associées au financement du logement .

L'aide de l'Etat se manifeste de différentes manières ; plusieurs formes d'aides directes et indirectes sont consenties aussi bien aux promoteurs immobiliers qu'aux bénéficiaires des logements ; l'encouragement à l'accession à la propriété par une aide financière directe, sous forme d'allocation, l'octroi de crédits à des conditions avantageuses , l'intervention dans le domaine du foncier pour éliminer la spéculation, la prise en charge par l'Etat de la viabilisation des terrains d'assiette , la réduction des taux d'intérêt auprès des banques font partie des mesures décidées par les pouvoirs publics afin de provoquer une dynamique nouvelle .

Les entreprises de réalisation nationales, publiques et privées , quelles que soient leurs capacités de production , sont appelées à participer à la production des logements sociaux ; cette initiative vise aussi à absorber la main-d'œuvre disponible et la réduction du taux de chômage ; des entreprises étrangères , en majorité chinoises apportent leur savoir-faire et contribuent à la résolution de la crise .

Le dernier séisme de Boumerdes , le 23 mai 2003, avait durement touché les immeubles d'habitation et les logements sociaux en particulier ; les enquêtes effectuées par les autorités publiques avaient démontré la fragilité des nombreux ouvrages qui se sont écroulés ; pour de nombreuses raisons , ceux-ci ne répondaient pas aux exigences prévues par la réglementation en vigueur ; cette catastrophe avait entraîné la destruction de 22 mille logements , 160 établissements scolaires , 6 structures sanitaires ; elle a absorbé une enveloppe budgétaire de 200 milliards de D.A. ; suite à ces événements dramatiques, les pouvoirs publics se sont décidés à mettre en place de nouveaux moyens de contrôle ; la loi 04-05 du 14-08-2004- est orientée vers plus de

vigilance vis-à-vis de la qualité des ouvrages et de la qualification des entreprises de réalisation ; désormais , même à des prix supérieurs , les entreprises soumissionnaires dotées des moyens les plus performants seront retenues (10) .

L'ordonnance 26 août 2003 oblige « tout propriétaire , personne physique ou morale autre que l'Etat ,d'un bien immobilier construit, situé en Algérie , de souscrire un contrat d'assurance de dommages garantissant ce bien contre les effets des catastrophes naturelles ».

Les collectivités locales sont invitées à mieux maîtriser l'aménagement de leurs communes ; en effet , selon une étude récente, 20% des terrains sont exposés aux risques naturels ; les agents habilités doivent identifier ces zones à risques .

Les ensembles d'habitation, réalisés au cours d'une période relativement réduite , ont donné un nouvel aspect au paysage urbain ; leur typologie , leur aspect architectural ont transformé le cadre bâti traditionnel ; les conséquences négatives sur l'environnement ont transformé le cadre de vie de la population .

Ces ensembles d'habitation se présentent sous différents aspects :

* - Des immeubles collectifs comprenant plusieurs logements sur plusieurs niveaux ; ces immeubles 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 ; c'est le cas des « – Z.H.U.N – Nouvelles Zones d'Habitation Urbaines » ; ils peuvent être réalisés dans des centres urbains existants parce qu'un terrain est disponible ; ces immeubles d'habitation sont inspirés des Grands Ensembles réalisés en Europe au lendemain de la dernière Guerre Mondiale ; ils sont produits généralement selon des techniques de préfabrication, où l'architecte n'intervient presque pas ; ce sont généralement des « Tours » ou bien des « Barres » sans grande variété , à l'aspect monotone ; les espaces extérieurs autour de ces constructions ne sont pas aménagés ; certains espaces résiduels sont occupés de manière illégale .

* - Les logements individuels à un seul niveau , dénommés « Evolutifs » ; le citoyen bénéficie d'une surface de base constituée par une construction en dur et d'un terrain complémentaire ; cette surface peut être augmentée par une surélévation et aménagée en fonction des besoins de l'acquéreur .

* - Des constructions individuelles , réalisées en milieu rural et destinées à fixer les populations démunies des campagnes ; elles sont destinées à améliorer leur cadre de vie mais aussi à limiter l'exode des paysans vers les villes ; elles sont généralement situées à proximité de la route ; elles peuvent aussi constituer l'unité de base des villages

agricoles ; elles bénéficient de l'assainissement , de l'alimentation en eau et de l'électricité ; elles sont conçues sur le modèle réalisé dans le cadre du Plan de Constantine ; réalisées sur un seul niveau , elles comprennent 2 pièces , une cuisine, les sanitaires et une cour ; leur extension éventuelle peut s'effectuer dans le sens vertical .

* - Des constructions individuelles , à un seul niveau , sous forme de chalets ; préfabriquées à l'étranger , elles ont été en grande partie importées dans le cadre d'une situation imprévue , d'un relogement de population en urgence , notamment après le séisme qui provoqua la destruction des villes d'El Asnam le 10 Octobre 1980 et de Boumerdes le 23 mai 2003 ; elles sont réalisées avec des matériaux légers ; elles ont été suivies par certains équipements complémentaires ; dans le premier cas, elles étaient mal adaptées au mode de vie local ; mal entretenues , leur durée de vie fut réduite ; ces logements individuels étaient destinés , à l'origine , spécialement à cette Wilaya sinistrée ; au nombre de 19 mille, ils ont été répartis à travers plusieurs communes de cette Wilaya ; d'autres chalets préfabriqués furent par la suite importés, afin de répondre à d'autres situations particulières ; ils connaissent aujourd'hui un état de dégradation avancée ; certaines de ces habitations ont entièrement disparu ; ces maisons sont regroupées dans des cités , dans la périphérie de la ville ; chaque logement bénéficie d'un espace extérieur ; leur nombre, leur surface , leur aspect architectural varient selon leur origine et leur lieu d'implantation .

METHODOLOGIE :

Une problématique nécessite, pour être gérée de manière efficace une méthodologie .

La première partie traitera de l'histoire du logement social à travers le monde ; le premier objectif consistera à cerner le concept du logement social dans son contexte le plus global : historique, politique, architectural, urbain ; nous définirons le logement social afin d'en connaître ses origines, son évolution architecturale, ses effets sur l'urbanisme , mais aussi ses particularités ; nous définirons ses objectifs et l'évolution de ces objectifs ; la conception du logement , son aspect architectural, son organisation dans l'espace, son intégration à l'environnement, ses effets sur l'urbanisme y occuperont une place importante .

L'objectif de cette première partie est destiné à établir un état des lieux , un diagnostic au niveau des différents pays ; les pays industrialisés ont subi , avec leurs particularités, la crise du logement au cours de la Révolution Industrielle , au

lendemain de la dernière Guerre Mondiale ; les pays du Tiers-Monde , les pays maghrébins traversent actuellement , avec difficulté , cette crise ; les origines de cette crise et ses conséquences socio-économiques sont connues; ces pays possèdent à priori des moyens financiers , humains et matériels moins importants que ceux des pays développés ; la mise en œuvre de ces moyens , en rapport avec leurs traditions culturelles ou historiques , les nombreuses solutions adoptées, peuvent nous aider à mieux comprendre ce phénomène et donc d'agir en vue d'y répondre de manière efficace ; les initiatives , les résultats obtenus nous permettront d'établir des comparaisons , d'arriver à un bilan des expériences aussi complet que possible .

Une deuxième partie portera sur le processus d'urbanisation de l'Algérie et les raisons objectives qui ont donné lieu à la crise du logement ; pour cela nous avons fait appel à l'histoire du pays, depuis l'antiquité de manière succincte ; nous avons insisté sur les événements successifs qui ont marqué son histoire récente ; ceux-ci nous donneront de meilleures indications sur le thème que nous voulons aborder.

La troisième partie portera sur les nouvelles orientations en matière de production du logement social ; après avoir prouvé leurs limites à vouloir résoudre seuls et par leurs propres moyens la crise du logement, les pouvoirs publics se sont décidés à mettre en place de nouveaux moyens , mieux adaptés à la situation du pays et au contexte de « la mondialisation » ; ces plans d'actions sont inspirés des orientations de la 2°conférence des Nations - Unies « HABITAT - 2 - sur les Etablissements Humains ; c'est ainsi que des mécanismes législatifs, institutionnels et financiers sont graduellement mis en place afin d'atteindre cet objectif , à savoir : « un logement convenable à tous » ; cette nouvelle stratégie permettra au secteur privé, aux organisations non gouvernementales et aux mouvements associatifs de participer pleinement aux efforts visant à assurer « un logement convenable à tous » ; les particuliers, les familles, les communautés sont appelés à jouer un rôle central dans cette entreprise .

Cette partie sera réalisée à partir de contacts avec différents organismes tels que : l'O.P.G.I., la D.U.C.H., la C.N.E.P., l'URBACO. , l'A.A.D.L. , la C.N.L . ainsi que des visites de chantiers .

Actuellement les pouvoirs publics s'efforcent de dynamiser la production du logement social ; il est nécessaire d'en déterminer les stratégies, les plans d'action à l'échelle nationale ; l'analyse des mécanismes législatifs, institutionnels et financiers nous permettront de mettre en valeur les pistes de réflexion en rapport avec le sujet étudié ; les recommandations « d'HABITAT-2- » prévoient une collaboration étroite

entre les citoyens et les pouvoirs publics en vue de construire un avenir collectivement ; cette dernière recommandation sera t'elle respectée ?

Le logement social signifie t-il économie d'espace , réduction de surface, simplicité dans la forme et dans le contenu, monotonie d'aspect ? Le logement social , dont l'un des objectifs est de supprimer la précarité, doit-il aboutir graduellement à de nouveaux bidonvilles ? Est-ce que la pénurie de la quantité n'aboutira pas un jour à la pénurie de la qualité ?

Les politiques appliquées jusqu'ici avaient permis de loger une partie de la population démunie et d'atténuer la tension autour de la demande ; elles avaient permis à ces populations d'améliorer leur cadre de vie ; mais un espace résidentiel ou un quartier ne signifient pas « un terrain rempli de constructions » ; la manière d'habiter doit constituer le premier objectif à atteindre ; pour cette raison , l'organisation des espaces, la disposition des composants, leur forme, leur intégration à l'environnement urbain doivent rester une préoccupation essentielle pour les acteurs du processus de production et d'amélioration du logement ; les moyens de réalisation traditionnels et industrialisés seront pris en considération afin d'établir leurs liens vis-à-vis de la production des logements et de leurs effets sur l'environnement urbain ; est-ce que la quantité en terme de production doit s'effectuer obligatoirement au détriment de la qualité en ignorant le mode de vie de l'habitant ?

L'apport d'une documentation aussi large que possible est nécessaire pour la confection d'une base de données ; cette documentation sera constituée par des ouvrages spécialisés , des revues, des articles de presse, des rapports établis dans de cadre de conférences, de séminaires ; elle nous permettra de mieux situer la réalité du logement social aussi bien en Algérie que dans les pays étrangers ; les résultats obtenus dans les différents pays , la comparaison des expériences, nous permettront de mieux cerner notre objet de recherche et d'orienter notre travail .

- 1° PARTIE -

LE LOGEMENT SOCIAL

DANS LES PAYS DEVELOPPES

ET LES PAYS SOUS – DEVELOPPES .

- CHAPITRE 1er –

- LE LOGEMENT SOCIAL DANS LES PAYS DEVELOPPES .

INTRODUCTION : LES ORIGINES DU LOGEMENT SOCIAL .

HISTORIQUE : LA REVOLUTION INDUSTRIELLE .

Le logement dit « social » , tel que nous le percevons actuellement ,trouve ses origines au cours du 19°siècle , en Europe , avec le déclenchement du phénomène d'urbanisation provoqué lui même par la révolution industrielle ; l'apparition des cités ouvrières et d'une nouvelle classe sociale représentée par le prolétariat .

La Révolution Industrielle au 19éme siècle est marquée par l'arrivée massive des paysans sans terre , d'ouvriers vers les villes et les nouveaux centres d'activités ; c'est « l'entassement des ouvriers dans des cités insalubres édifiées à la hâte dans la périphérie des villes » (11) .

La transformation des moyens de production et de transport , l'émergence de nouvelles fonctions urbaines contribuent « à faire éclater les anciens cadres de la ville médiévale et de la ville baroque souvent juxtaposées » (12) .

La Révolution Industrielle est considérée par ses dirigeants comme une révolution des idées, une révolution des mentalités ; la machine correspond à la fabrication en série , au machinisme ; cette période est marquée par un besoin important en logements destinés aux ouvriers ; l'espace d'habitation est devenu une denrée rare et coûteuse ; il incite à chercher et à trouver des solutions nouvelles .

« C'est une vie nouvelle liée au progrès technique et à la conquête de la machine » (13) .

Les objectifs deviennent : produire en masse, vite, au moindre coût des constructions de qualité en tenant compte du manque de main-d'œuvre qualifiée ; les raisons sont dictées par l'amélioration des conditions de vie des ouvriers ; celles-ci sont dénoncées par les urbanistes et les hommes politiques .

« Il fallait agir contre l'ancienne maison qui mesurait de l'espace »(14) ; « le prix du bâtiment ayant quadruplé, il faut réduire de moitié les anciennes prétentions architecturales et de moitié au moins le cube des maisons » (15) ; « une maison comme une autre conçue et agencée comme un omnibus ou une cabine de navire » (16) ; « le machinisme est destiné à libérer les forces des hommes, il est capable d'organiser sa vie

entre l'habitation, le lieu de travail , le repos »(17) . Le machinisme est l'un des principes qui a marqué la construction ; toute action , toute réflexion est assimilée à une machine , y compris la maison : « la machine à habiter », lancée par le Corbusier en 1921 (18) .

Tel l'avion , la maison est traitée comme un problème entièrement neuf ; elle est réétudiée en fonction des seules données d'une civilisation nouvelle .

La technique libératrice permet la libre utilisation de l'espace et son organisation ; le béton armé permet de grandes possibilités techniques ; le système- poteau- poutre-dalle- assure l'indépendance de l'architecture ; c'est l'ossature qui supporte les étages et les toits ; les cloisons intérieures non porteuses ne doivent plus être superposées d'étage en étage mais peuvent être disposées librement ; les murs ne sont plus que des écrans servant à délimiter l'espace et à le préserver du bruit et du climat .

« La société industrielle est urbaine, la ville est son horizon ; elle produit des monopoles, conurbations, cités industrielles , grands ensembles d'habitations ; et pourtant elle échoue à aménager ces lieux ; monotonie architecturale et ségrégation sociale font partie de ses caractères » (19) .

La Révolution industrielle est presque aussitôt suivie par une impressionnante poussée démographique dans les villes , par un drainage des campagnes au profit d'un développement urbain sans précédent ; l'apparition et l'importance de ce phénomène suivent l'ordre et le niveau d'industrialisation des pays .

La Grande-Bretagne est le premier théâtre de ce mouvement sensible dès le recensement de 1801 ; en Europe, la France et l'Allemagne suivront ce mouvement d'exode vers les centres industriels à partir des années 1830 .

Les chiffres sont significatifs : Londres passe de 864 845 habitants en 1801 à 1873 676 en 1841 et 4 232 118 en 1891 ; en moins d'un siècle , sa population a pratiquement quintuplé ; parallèlement, le nombre de villes anglaises de plus de 100 mille habitants est passé de 2 à 30 entre 1800 et 1895 ; pour la même période, le nombre de villes de plus de 100 mille habitants est passé de 2 à 30 entre 1800 et 1895 .

Pour la même période, le nombre de villes de plus de 100 mille habitants passe de 9 à 28 en Allemagne et de 3 à 12 en France.

En 1800 , les U.S.A. ne possédaient aucune ville de plus de 100 mille habitants ; en 1850 ils en comptent 6 qui totalisent 1 393 338 habitants et en 1890 , ils en possèdent 28 avec une population de 9 697 960 habitants (20).

Les anciennes cités d'Europe voient émerger de nouvelles fonctions urbaines par la transformation des moyens de production et de transport ; un nouvel ordre se crée par le processus d'adaptation de la ville à la société qui l'habite .

L'adaptation de Paris aux nouvelles exigences économiques et sociales par le baron Haussmann est favorable aux capitaines d'industrie et aux financiers ; la rationalisation

des voies de communications s'effectue par la percée de grandes artères et la création de gares ; la spécialisation des secteurs urbains s'effectue par la création des quartiers d'affaires du nouveau « Centre » groupés dans les capitales autour de la Bourse , la nouvelle Eglise ; les quartiers d'habitation destinés aux privilégiés se situent dans les zones périphériques.

De nouveaux organes urbains, par leur gigantisme , changent l'aspect de la ville : grands magasins, grands hôtels , grands cafés , immeubles de rapport .

« L'industrie s'implante dans les faubourgs, les classes moyennes et ouvrières se déversent sur les banlieues et la ville cesse d'être une entité spatiale bien délimitée ; en 1861 , la banlieue de Londres représente 13% de l'agglomération totale et en 1896 celle de Paris représente 24% de l'agglomération totale .

Ces chiffres donnés par P. Meuriot indiquent l'accroissement de plus en plus important des régions suburbaines (21) .

L'état de délabrement physique et moral dans lequel vit le prolétariat urbain fait ressentir la ville comme « un processus pathologique ».

De nombreux penseurs tels que Proudhon, Engels, Considérant dénoncent l'hygiène physique déplorable des grandes villes industrielles : « habitat ouvrier insalubre fréquemment comparé à des tanières, distances épuisantes qui séparent les lieux de travail et d'habitation, voirie fétide et absence de jardins publics dans les quartiers populaires »; l'hygiène morale est également mise en cause : « contraste entre les quartiers d'habitation des différentes classes sociales aboutissant à la ségrégation ; hideur et monotonie des constructions pour le plus grand nombre » (22) .

Les tares urbaines dénoncées apparaissent comme le résultat de tares sociales économiques et politiques .

Victor Considérant écrit : « Les grandes villes et Paris surtout sont des tristes spectacles à voir ; ainsi , pour quiconque pense à l'anarchie sociale que traduit en relief, avec une hideuse fidélité cet amas informe, ce fouillis de maisons » et d'ajouter : « ce chaos architectural » (23) .

Les urbanistes dits « progressistes » sont convaincus que le rationalisme, la science, la technique doivent permettre de résoudre les problèmes posés par la relation des hommes avec le monde et entre eux .

Cette pensée optimiste est orientée vers l'avenir, dominée par l'idée de progrès .

« La Révolution industrielle est l'événement historique clef qui apportera le bien- être et entraînera le devenir humain » ; « Etant donné l'Homme, avec ses besoins, ses goûts,

ses penchants natifs, il est possible de déterminer les conditions du système de construction le mieux approprié à sa nature » [24] .

« La ville par son organisation se doit de répondre à ses besoins, à ses désirs, dans des espaces ouverts à l'air, à la lumière, entourés de verdure, dans un cadre prévu pour le corps et l'esprit »: « Habitat, travail, culture, loisirs, doivent être complétés par un cadre agréable où l'impression visuelle, l'esthétique ne doivent pas être négligées ; la logique et la beauté doivent coïncider » [25] .

Les premières expériences concernant le logement social en Europe, sont effectuées en Ecosse , puis en Belgique et au Danemark durant les années 1820-1887 ; de cette expérience émergent deux manières de concevoir le logement social ; le premier courant, représenté par la France considère que l'avenir se trouve dans l'habitat sous forme d'immeubles collectifs ; l'autre courant représenté par la Grande Bretagne insiste sur les avantages du logement individuel et l'accession à la propriété dans des logements de type pavillonnaire .

Des travaux de recherche sont menés par Raymond Unwin ; dans sa conception d'un logement social mieux adapté aux besoins de la Grande -Bretagne , celui-ci accorde une importance particulière à la standardisation .

Entre les deux Guerres Mondiales, la montée du mouvement socialiste accorde au logement social une place importante ; elle se traduisit par une production de qualité .

- L'EXPERIENCE DES PAYS OCCIDENTAUX .

- 1 - LA FRANCE .

Pour des raisons historiques et culturelles, nous évoquerons d'abord la France ; dans le secteur de l'urbanisme, de la construction, l'influence de ce pays demeure importante ; l'examen des conditions d'élaboration de la politique urbaine de l'Algérie ne peut ignorer le fait colonial ; celui-ci a fortement imprimé le modèle urbain algérien ; le choix de développement des villes et des villages se faisait selon la volonté et les intérêts de la puissance dominatrice ; dans le Plan de Constantine, le modèle conceptuel de la ville à reconstruire en Algérie ainsi que le type de logement à valoriser seront inspirés de l'exemple français.

La conception et la production du logement social , importées de France , se sont traduites par la production des « Grands Ensembles » et de paysages urbains analogues ; Claude Alphandery écrivait en 1965 : « la France a construit 3,2 millions de logements depuis la fin de la dernière Guerre Mondiale ; près d'un million au cours des

trois dernières années ; de fait les chantiers sont ouverts, les maçons sont à l'œuvre et les grues tracent leur « L » renversé sur toutes les villes de notre pays ; et pourtant les listes des mal logés s'allongent dans les mairies ; les conversations révèlent l'angoisse des uns, la rancœur des autres : surpeuplement, manque de confort, éloignement du lieu de travail, loyers trop élevés ; sur tous ces points les enquêtes et les témoignages confirment l'étendue du mécontentement ; fait-il au moins bon vivre dans les trois millions de logements nouveaux ? Des villes qui ont progressé en population , ont -elles gagné en beauté , en commodités ? Rien n'est moins sûr ; plus confortables, plus aérées, ayant surtout pour ceux qui en bénéficient le mérite d'exister, les constructions neuves apparaissent dès maintenant étroites, inadaptées ; comment seront - elles jugées dans quinze ans ? »[(26)] .

M.J. Danon, président de la Fédération Nationale du Bâtiment, considérait en 1978 que « les besoins en logements existent et que ceux qui affirment l'inverse ont mal analysé le problème , surtout s'ils raisonnent en termes de démographie ; il est fréquent que les familles rattachent leur désir d'avoir un 2° ou un 3° enfant à la nécessité dans ce cas d'avoir un logement mieux adapté, souvent trop difficile à se procurer ; pourtant, depuis 1965, plus de 6 millions de logements ont été construits- 470 mille logements en moyenne par an ; de quoi loger 25 millions de Français ; pourtant il y a des appartements neufs qui restent vacants ; ont-ils un loyer trop élevé ? Sont-ils mal localisés, mal conçus, mal dimensionnés » ? Malgré cela, des bidonvilles avaient existé en quantité relativement importante , au moins jusqu'en 1971 ; c'est ce qui avait nécessité la création du groupe interministériel pour la résorption de l'habitat insalubre »[(27)] .

PERIODES CARACTERISTIQUES DU LOGEMENT SOCIAL EN FRANCE .

Depuis le début de ce siècle, l'histoire du logement en France se présente sous la forme de 5 périodes caractéristiques :

A – De l'année 1900 jusqu'au début de la 1ère Guerre Mondiale .

La France avait un parc de 12 millions de logements et construisait approximativement 200 mille logements par an ; l'épargne immobilière bien rémunérée était abondante ; d'autre part les travaux de viabilisation des terrains d'assiette des logements et des équipements, pris en charge par les communes constituaient un facteur de motivation vis-à-vis de la population ; cette période est caractérisée par un accroissement démographique lent et un exode rural faible ; la situation de l'habitat était équilibrée .

- B - De la première à la seconde Guerre Mondiale .

La situation équilibrée à la veille de la 1ère Guerre Mondiale est bouleversée par l'ampleur des destructions ; l'une des autres conséquences de cette guerre sera l'accentuation de l'exode rural , le déséquilibre budgétaire des communes, le blocage des loyers ; la construction des logements passe de 200 mille à 100 mille par an non accompagnés de la totalité des équipements collectifs .

Cette période fut caractérisée par l'accroissement désorganisé des banlieues ouvrières , le sous-équipement des villes, le vieillissement relatif des logements et la multiplication des habitations insalubres .

- C - De la Libération jusqu'aux années 1960 .

Cette période est marquée par une intervention importante de l'Etat sous différentes formes en vue de la résorption de la crise du logement dans ses aspects quantitatifs ; cette intervention aura un impact important sur le développement de l'habitat .

* - L' aide aux sinistrés décidée au lendemain de la 2ème Guerre Mondiale .

* - L'aide directe consentie aux organismes H.L.M. par la réduction du taux des crédits.

* - L'aide directe attribuée aux personnes ayant opté pour l'accession à la propriété de logements , sous forme d'allocation ; celle-ci est calculée en fonction des loyers et des revenus ; elle est attribuée aussi bien aux acquéreurs qu'aux locataires .

Une loi importante est promulguée en 1948 ; elle concerne les loyers et vise deux objectifs : l'intéressement des capitaux aux constructions locatives et l'affectation partielle du produit des loyers à l'entretien et à la réalisation des logements ; la loi de 1948 sera complétée plus tard par la loi Quillot du 22 Juin 1982 ; ces deux lois visent la protection du locataire ; le propriétaire d'un logement ne peut récupérer son bien que dans la cadre d'une utilisation personnelle ; dans le cas d'une reprise, il ne peut le vendre qu'après une utilisation personnelle de 3 années .

* - Création d'un Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme ; ses principaux objectifs seront axés sur l'organisation , l'orientation et la réglementation de l'occupation du sol .

* - Création du Ministère de l'Aménagement du Territoire , de l'Equipement , du Logement et des Transports : M.A.T.E.L.T.

* - Création de la Délégation pour l'Aménagement du Territoire et l'Action Régionale - D.A.T.A.R.

Cet ensemble de mesures seront complétées par l'élaboration « des instruments de planification spatiale » ; ces nouveaux instruments seront définis par :

* - Le P.O.S. - Plan d'Orientation des Sols – c'est le document d'urbanisme d'une ou de plusieurs communes composées de zones : les zones urbaines – les zones naturelles .

* - Les P.OS. fixent dans le cadre des S.A.U. – Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme-les orientations fondamentales du développement d'une agglomération ; les P.O.S. peuvent imposer des C.O.S. – Coefficients d'Occupation du Sol .

* - La Z.A.D. – Zone d'Aménagement Différé - est une zone dans laquelle est institué un droit de préemption ; cela signifie que les pouvoirs publics ont la faculté d'acquérir les terrains mis en vente de manière préférentielle ; pour cela, les intentions de vente de terrains doivent être déclarées à l'autorité publique .

* - La Z.O.H. – Zone Opérationnelle d'Habitation -

* - La Z.U.P. – Zone à Urbaniser par Priorité – est déterminée afin de faciliter la localisation des programmes importants .

* - La Z.I. – Zone Industrielle – permet d'éviter l'anarchie et les conséquences des implantations d'usines .

En 1967, fut promulguée la loi d'Orientation Foncière : - L.O.F. -

* - La L.O.F. est destinée à améliorer l'organisation spatiale et de lutter contre la spéculation foncière, en instituant :

* - Les Z.A.C. – Zones d' Aménagement Concertées permettent l'intervention de la puissance publique en vue d'aménager ou de faire aménager les terrains en vue de leur construction moyennant un impôt foncier .

Cet ensemble d'interventions des pouvoirs publics ont donné une dynamique nouvelle au secteur de l'habitat et de la construction ; en 1953, le rythme de production atteint le chiffre de 115 mille logements par an ; il passera à 210 mille en 1955 , à 320 mille en 1959 , à 316 mille en 1960 et 1961 , à 308 mille en 1962 et 500 mille en 1970 ; la période de 1962 est marquée par l'arrivée des rapatriés d'Algérie évaluée à plus d'un million de personnes et entraînant une demande importante en logements .

Depuis la fin de la 2° Guerre Mondiale, jusqu'en 1965 , la France a réalisé 3,2 millions de logements [(31)] ; les années 1970 correspondant à la disparition théorique des bidonvilles et de l'habitat insalubre .

-T-1 – Nombre de logements achevés par an et par mille habitants au lendemain de la 2° Guerre Mondiale en Europe :

Pays	1955-1959	1960	1964
Allemagne Occidentale..	10.5	10,3	9,8
Belgique.	5	6	6
Danemark...	5, 2	6,1	8
Etats- Unis……..	8,1	7,1	8,3
Finlande..	7,2	7,1	8,3
France.	6	7	7,6
Italie...	5	6	9
Norvège……	8	7,4	8
Royaume Uni……...	5,9	5,9	6.9
Suède...	8,4	9,1	1,1
Suisse……	7	9,3	9,4
Ex- Union soviétique...	9,5	14	11,3

Source : « Habitat et Logement » .J.E Havel- Presses universitaire de France. Paris 1968

Ce tableau indique que l'ex- Union Soviétique a réalisé le plus grand nombre de logements, par rapport au nombre d'habitants, au cours de cette période d'après guerre ; ce tableau n'indique pas cependant la surface des logements, inférieure en U.R.S.S, par rapport aux autres pays européens, ni la qualité du logement, de loin inférieure, ni sa destination ; le logement peut être attribué à plusieurs familles en même temps, contrairement aux autres pays européens où le logement ne peut être considéré que de manière individuelle .

- T-2 – Nombre de logements achevés par un an en France au lendemain de la 2ème Guerre Mondiale .

Année		Année		Année .	
1947	12 200	1954	162 000	1961	316 000
1948	40 720	1955	210 000	1962	308 000
1949	55 730	1956	237 000	1963	336 200
1950	70 640	1957	270 000	1964	368 000
1951	76 750	1958	290 000	1965 1990	411 000 72 000
1952	83 800	1959	320 000		
1953	115 500			2003	38 000
		1960	316 000		

Source : idem

-D - De la fin des années 1960 aux années 1980 .

Au cours de cette période, d'autres mesures sont décidées en vue d'encourager la production et l'amélioration qualitative du logement social .

* - En 1975, la loi sur « La Protection des Occupants » oblige au relogement dans une zone proche ; elle protège contre les travaux ayant un caractère abusif et interdit la vente en copropriété des logements insalubres.

* - En 1976 , la réforme du financement de « l'Aide au Logement » est engagée .

* - En 1977, la réforme de « l'Assurance Construction » est votée ; elle oblige tout maître de l'ouvrage à souscrire une assurance afin de pouvoir assumer la responsabilité des malfaçons ; cette loi ne sera appliquée qu'à partir de 1979 .

* - En 1977, « L'Aide Personnalisée au Logement - A.P.L - » est entrée en vigueur ; l'un des objectifs de cette aide est de permettre aux catégories sociales les plus modestes de se loger dans des conditions décentes ; pour cela, les aides publiques sont d'abord affectées aux populations défavorisées ; elle est fonction du niveau de revenus et du nombre de personnes composant une famille ; elle encourage l'accession à la propriété ; l'Aide Personnalisée vise aussi la sauvegarde et la réhabilitation du parc de logements anciens, qui a tendance à se dégrader par manque d'entretien ; cette aide permet de couvrir les frais d'entretien tout en permettant aux occupants de ces logements de supporter les mêmes charges ; ces constructions anciennes sont occupées habituellement par des familles dont les revenus limités, ne leur permettaient pas d'accéder à des constructions récentes ; l'Aide Personnalisée permet, sous certaines conditions , l'accession à la propriété ; elle est destinée a faciliter la constitution d'un patrimoine immobilier familial ; en effet , au delà d'un certain revenu , il sera plus avantageux d'acquérir un logement que de le louer ; les charges dans les deux cas sont équivalentes .

Le remboursement de ce financement , destiné à l'accession à la propriété est réparti sur une période relativement importante afin de faciliter la solvabilité des ménages.

Plusieurs possibilités sont proposées aux éventuels acquéreurs :

- La majoration de la qualité du financement peut atteindre 70% à 80% du prix de la construction .
- L'introduction du remboursement progressif .
- L'affectation d'une aide importante de l'Etat pendant les premières années du remboursement de « l'Aide à la Pierre » .

- L'institution d'un barème spécifique d'Aide Personnalisée , associé aux prêts conventionnés ; celui ci permettra aux emprunteurs de supporter les charges prévues par le remboursement des prêts .
- L'Aide Personnalisée de l'Etat vise aussi la sauvegarde et la réhabilitation des constructions anciennes qui risquent de se dégrader par manque d'entretien ; d'autre part , cette aide permettra aux occupants de ces habitations, dont les revenus sont limités, de pouvoir demeurer sur place malgré les charges et les frais d'entretien ; ceux-ci sont pris en charge de manière indirecte par l'Etat .

En matière de promotion du logement, plusieurs formules existent :

* - L'initiative privée pour les besoins d'utilisation propre .
* - L'initiative privée pour la location ou pour la vente .
* - L'initiative individuelle organisée en coopérative .

- L'initiative publique consiste en aides diverses.

* - Les promotions immobilières : les -H.L.M –Habitations à Loyer Modéré – représentent le 1/3 des logements réalisés en France ; ils sont réalisés par :
  * Les Offices Publics Municipaux ou Départementaux : O.P.H.L.M.
  * Les sociétés anonymes d'H.L.M.
  * Les coopératives d'H.L.M.

Les programmes de construction représentent des millions de logements ; les autorités publiques se doivent de surmonter les obstacles suivants :

- - L'acquisition du terrain destiné à la construction , quelle que soit son origine c'est le règlement du problème foncier.
- - L'organisation de l'occupation des terrains .
- - La mobilisation des moyens financiers .
- - L'encouragement de la promotion immobilière .
- - L'intéressement des entrepreneurs chargés de la production du cadre bâti .

De 1965 à 1978 - 6 millions de logements ont été réalisés avec une moyenne de 470 mille par année .

J. Barrot écrit : « L'aspiration à un nouvel art de vivre, tant individuel que collectif jette une lumière plus crue sur les méfaits de l'urbanisation , plus vive pour un habitat réellement social , moins ségrégatif, satisfaisant mieux les besoins des usagers, prenant en compte davantage l'avenir » (25) .

Pour J.Barrot cette crise se subdivise en quatre parties :

- la crise de la construction neuve . - la crise des centres urbains .
- la crise de la construction sociale . - la crise des charges .

L'amélioration sensible de la situation de l'habitat en quelques années est perceptible sur ces tableaux .

- T- 3 – Répartition en pourcentage des résidences principales selon leur année de construction .

	Total	Avant 1871	De 1871 à 1948	Après 1948
1962	100%	32%	5%	17%
1968	100%	26%	45%	29%
1973	100%	21%	38%	41%

Source : Le Moniteur 1° Mars 1975 –p .27

T- 5 - Situation du confort des logements en France concernant les résidences principales – en pourcentage %-

	Sans eau courante	Sans W.C intérieur	Sans douche ou baignoire	Sans chauffage central	Sans téléphone	Sans eau courante ni baignoire ni douche
	22	60	71	81	--	75
	9	45	53	65	85	57
1973	3	30	35	51	77	39

Source : Le Moniteur 1er Mars 1975 – p. 27 .

T4– Parc de logement en France – en milliers de logements .

	Parc total		Résidence principale		Résidence secondaire	
Nbre	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
1962	14 565	100	13 592	93.32	973	6.68
1968	15 842	100	14 645	92.44	1 197	7.56
1973	20 300	100	17 124	84.25	3 176	13.65

T- 5 - Situation du confort des logements en France concernant les résidences principales – en pourcentage %-

	Sans eau courante	Sans W.C intérieur	Sans douche ou baignoire	Sans chauffage central	Sans téléphone	Sans eau courante ni baignoire ni douche
	22	60	71	81	--	75
	9	45	53	65	85	57
1973	3	30	35	51	77	39

Source : Le Moniteur 1er Mars 1975 – p. 27 .

- T 6 – Evolution des logements achevés – en milliers de logements .

	1945 à 1954		1959			1963		1945 à 1963	
	Nbre		%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
- Reconstruction	196.5		32.2	17.1	5.3	4.0	1.2	347.2	11.6
HLM	86.6		14.2	100.9	31.5	101.8	30.3	822.4	25.6
- Dont location	67.8		--	82.8	--	79.3	--	635.6	--
- Dont accession	18.8	--	18.1		--	22.5	--	186.8	--
Logement primés dont	142.2	23.4	174.2		54.4	191.1	57.0	1577.8	49.0
- Logés	12.2	--	86.6		--	112.0	--	729.8	--
- Autres	130.0	--	87.6		--	79.1	--	848.0	--
- Logement non primés	183.3	30.1	28.2		8.8	38.7	11.5	442.8	13.8
Total	608.6	100	320.4		100	335.6	100	3217.3	100

Source : CI. Albhandery- Op. –Cit. – p.30 -

- T 7 - Taux d'occupation par logement – T.O.L –et par pièce- T.O.P. - en 1970 .

Pays	T.O.L	T.O.P
France	3.6	1.01
Suède	3.4	0.93
Grande Bretagne	2.8	0.72
Suisse	4	1.03
Allemagne	3.9	0.93
Pays – Bas	4.3	0.84

Source : Pour une politique du logement – CI Alphandery op. cité – p.8

-T 8 – Critères de définition du taux d'occupation par logement T.O.L. – en France en 1974 .

Nombre de personnes par ménage	Nombre de pièces habitables par logement .			
	Large	Suffisant	Insuffisant	Surpeuplé
1	2	1	--	--
2	3	2	1	--
3	4	3	2	1
4	4	3	2	1
5	5	4	3	2
6	5	4	3	2
7	6	5	4	3
8	6	5	4	3
9 et plus	7	6	5	4

Source : idem

- e - Des années 1990 à 2004 :

Durant les années 1990 , la France comptait un parc de 26,2 millions de logements , tous types confondus ; les besoins en logements sociaux locatifs étaient évalués à 500 mille unités ; durant cette période la France réalisait une moyenne de 72 mille logements sociaux locatifs par an ; c'étaient des logements collectifs , de type H.L.M.; durant les premières années de l'an 2000 , cette production fut divisée par deux , pour atteindre 38 mille logements ; en 2004 , les besoins sont évalués à 350 mille logements ; actuellement ,en 2004 , 300 mille logements sociaux sont en cours de réalisation ; les autorités publiques visent une production moyenne de 100 mille logements sociaux par année pour atteindre le million d'unités à l'horizon 2010 .

A Paris , 18% des logements existants, soit 190 mille sur un total de 1,3 million , sont des logements sociaux ; au cours des années 1970-1980 , les réalisations de logements sociaux dans la capitale atteignaient 30 mille unités en moyenne par an ; actuellement , en 2004 , les besoins sont évalués à 80 mille logements ; la production annuelle ne dépasse pas 3600 logements ; le maire socialiste de la capitale prévoit de doubler ce chiffre à brève échéance .

Les années 1990, sont marquées par la fin de la « Guerre - Froide » ; c'est l'affirmation de « la Mondialisation » et l'introduction du « Développement Urbain Durable » ; c'est la lutte contre la pollution à l'échelle de la planète ; la protection de l'environnement est devenue une priorité ; c'est une période qui correspond officiellement à « l'après - crise » du logement ; cela ne veut pas dire que la crise du logement n'existe plus ou bien que les demandes en logements sont entièrement satisfaites ; l'habitat , le logement, sont l'objet d'une nouvelle approche ; la population française ne revendique plus un toit pour s'abriter ; elle revendique un cadre agréable,

dans un environnement sain ,protégé du bruit et de la pollution, un logement confortable accessible à toutes les classes sociales .

La population française considère aussi que les équipements socioculturels, sportifs font partie intégrante de leur cadre de vie ; ils doivent eux aussi être disponibles et accessibles à tous ; .l'habitat, l'urbanisme ne doivent plus être en contradiction avec l'environnement ; au contraire ils doivent en faire partie , mieux s'y intégrer d'où le concept de « Développement Urbain Durable » ; la crise du logement, sous son aspect quantitatif a évolué pour aboutir à de nouveaux besoins d'ordre qualitatif ; elle se traduit par un ensemble de mesures destinées à l'amélioration de la qualité de la vie d'une manière générale et du logement social d'une manière particulière ; c'est une nouvelle forme de lutte contre la précarité, contre la ségrégation, contre la délinquance générées par l'organisation et la gestion des cités existantes ; c'est la réhabilitation de certains quartiers d'habitation qui présentent une valeur historique ou culturelle ; c'est aussi la démolition de certains immeubles insalubres , qui ne s'intègrent plus aux nouvelles conceptions du cadre de vie .

Actuellement, en l'an 2004 , la France produit en moyenne 38 mille logements sociaux par année , soit la moitié du nombre produit au cours des années 1990 ; la demande est estimée à 350 mille unités en moyenne ; les besoins de la ville de Paris sont estimés à 80 mille logements sociaux .

En l'an 2004 la crise du logement touche encore une catégorie sociale bien déterminée ; pour le reste de la population, l'aspect quantitatif du logement social ne cesse d'évoluer pour aboutir à des nouveaux besoins d'ordre qualitatif.

Si nous prenons, à titre d'exemple la ville de Lyon, nous remarquerons que la demande en logements sociaux demeure relativement importante ; malgré cela , dans la « Cité Difficile » des Minguettes, 16 tours de plusieurs étages ont été détruites en l'espace de 8 années ; la même opération est décidée dans la ville du Havre , Nîmes avec la destruction d'une première tour de 19 étages ainsi que dans d'autres villes de France ; ces immeubles ne feront plus partie du paysage urbain ; ils sont remplacées au fur et à mesure, à titre expérimental par un habitat mieux adapté aux nouveaux besoins de la population ; sa conception diffère totalement des anciennes constructions ; ce sont des pavillons réalisés sur deux niveaux sous forme de duplex , avec un espace extérieur complémentaire ; d'autres logements sociaux n'ont rien à envier aux logements individuels , dits « de luxe » ; les bénéficiaires de ces logements sont les premiers étonnés par la qualité du produit ; l'investissement de la part des pouvoirs publics est

plus important ; en effet, le prix de revient de ces logements passe de 56 mille Euros dans les logements collectifs traditionnels à 86 mille Euros et même à 100 mille Euros ; en contre-partie le montant du loyer mensuel est réévalué ; il passe de 220 Euros à 340 Euros.

Comme il fallait s'y attendre, la qualité de ce logement social , la qualité de son environnement ne laissent pas les populations indifférentes ; il est convoité par une partie importante de la population ; ces logements sont destinés à une catégorie sociale bien déterminée sur la base de critères bien définis ; le niveau du salaire ne constitue que l'un des critères de sélection des bénéficiaires ; les autorités politiques, les responsables de l'office H.L.M. se sont fixés comme objectifs de ne plus reconstituer les facteurs qui produisent la délinquance et la dégradation de l'environnement ; pour cela, le nombre d'enfants par famille, la proximité du lieu de travail, l'origine sociale, l'appartenance culturelle constituent d'autres paramètres de sélection des candidats ; actuellement , certaines familles qui éprouvent un besoin pressant d'occuper un logement refusent d'habiter les anciennes cités « H.L.M » ; certaines cités sont habitées actuellement par les membres de 28 communautés différentes ; le taux de chômage avoisine les 40% en moyenne; cette situation favorise les conflits sociaux et génère la marginalisation ; dans un pays d'émigration ,la mixité culturelle constitue aussi un élément important ; en effet il n'est plus question de rassembler les membres d'une même communauté dans un nouveau ghetto .

Cependant, la population française n'est pas homogène ; parmi cette population figurent des personnes sans emploi , des familles défavorisées, donc dépourvues de ressources ; actuellement en l'an 2004, le nombre de personne en errance, « les marginaux », les personnes qui dorment dans des abris de fortune, sur les trottoirs, les « Sans Domicile Fixe - S.D.F » est estimé à 85 mille personnes ; en 2004 , 35 mille familles françaises , habitant des H.L.M. , sont menacées d'expulsion ; les raisons sont diverses mais l'impossibilité de payer le montant des loyers vient au premier plan ; le nouveau ministère de la Cohésion Sociale tente de trouver des solutions à cette situation dramatique ; la première décision est la suspension immédiate des arrêtés d'expulsion .

Il existe aussi une population marginalisée constituée de « travailleurs émigrés clandestins » ; ceux- ci ne peuvent bénéficier de l'accès au logement social ; ils n'ont d'autre choix que de loger dans des immeubles délabrés, insalubres, gérés par des marchands de sommeil et destinés à la démolition ; les travailleurs émigrés n'ont d'autre

possibilité de se loger que les « Cités Ouvrières », situées dans les zones périphériques et marginalisées par rapport au reste de la ville ; le nombre de logements insalubres est estimé actuellement à 200 mille unités en milieu urbain ; les autorités publiques prévoient de les remplacer sur une période de 3 ou 4 années ; ce sont essentiellement des immeubles réalisés au lendemain de la dernière Guerre Mondiale « des Tours et des Barres » qui ne répondent plus aux nouveaux besoins de la population ; leur aspect architectural ne s'intègre plus aux nouvelles orientations en matière d'urbanisme et d'environnement ; ces cités ou grands ensembles posent surtout des problèmes d'ordre sociologique aux autorités publiques ; en effet ces « - Cités H.L.M », « Cités à Hauts Risques », « Quartiers Difficiles » sont devenues de véritables ghettos où règne la délinquance , le banditisme et donc l'insécurité ; les pouvoirs publics éprouvent des grandes difficultés à y accéder pour y faire régner l'ordre ; les habitants de ces cités qui possèdent un revenu suffisant n'aspirent qu'à changer de quartier et donc d'environnement ; les commerçants, les professions libérales refusent de s'y installer.
délinquance ; les facteurs de rejet sont aussi provoqués par la dégradation des immeubles et de l'environnement .

Les autorités publiques prennent conscience de la gravité de cette situation et décident de trouver des solutions en y mettant les moyens appropriés ; l'Etat ,le « Ministère de la Ville » se fixent comme objectif de réaménager ces cités selon des conceptions nouvelles , en évitant les erreurs du passé ; ce ministère se propose de travailler directement avec les collectivités locales et les associations de citoyens afin de trouver des solutions appropriées au cas par cas ; ce ministère se propose aussi de gérer les problèmes en évitant de centraliser les décisions ; l'initiative est laissée entièrement aux autorités locales, plus proches de leurs administrés , connaissant mieux les besoins et les moyens de leur commune ; l'Etat se propose de les aider, de les conseiller ; pour cela un guichet unique a été créé ; il est destiné à rassembler les données, les informations afin de comparer les initiatives, les expériences de chacun et d'arriver à des solutions acceptables ; ainsi concernant certains immeubles qui nécessitent , soit une rénovation , soit leur démolition , la solution passe par la participation des propriétaires et des locataires .

2 – LA BELGIQUE :

En Belgique, l'accession à la propriété est encouragée par les pouvoirs publics ; les mécanismes d'aide sont essentiellement orientés vers « l'Aide à la Pierre » ; l'aide personnelle est soumise à des conditions particulières qui en limitent la portée .

- A - L'aide à l'accession à la propriété ou « Aide au Logement ».

Des primes à la construction sont accordées aux personnes intéressées par la construction de leur habitation ou qui désirent acquérir un logement ; ces logements sont réalisés par des organismes sociaux agréés par les pouvoirs publics mais dont les ressources sont limitées ; ces primes sont octroyées avec des conditions :

- a - Le montant de la prime est établi sur la base des revenus du bénéficiaire mais ne doit pas dépasser un seuil maximum .
- b - Le logement prévu pour la construction ou l'acquisition ne doit pas dépasser une surface déterminée .
- c - La garantie de l'Etat est destinée uniquement à réduire le coût des prêts d'hypothèque afin d'améliorer les conditions dans lesquels ils sont inclus au niveau des actes .

- B - Le logement locatif :

La réalisation des logements destinés à la location est entreprise par des organismes constructeurs agréés par la Société Nationale du Logement - S.N.L ; le financement de ces logements s'effectue par deux moyens :

a) Les emprunts sont lancés par la « S.N.L. » aux conditions du marché et sont garantis par l'Etat ; ces emprunts sont remboursés sur une période de 66 ans au taux de 2,5 % ; la différence d'intérêt et la durée de l'amortissement sont garantis par l'Etat .

b) L'autofinancement par la vente de maisons réalisées par des organismes constructeurs ; le montant des loyers des logements locatifs est fixé annuellement à 3,5 % du prix de revient de la construction ; une réduction du montant des loyers est consentie aux familles nombreuses dont le complément est pris en charge par l'Etat .

- 3 - LES PAYS- BAS .

L'intervention de l'Etat, sous la forme d'un système complexe de subventions demeure importante en réponse à la demande en logements ; ces logements sont destinés essentiellement à la location ; les collectivités locales jouent un rôle important dans la concrétisation de ces objectifs ; plus de 90% de la production des logements sont concernés par les aides directes, orientées vers « l'Aide à la Pierre ».

- Une partie des logements en location appartient à des organismes à but non lucratif ; elle est réservée aux familles à faibles revenus ; elle est protégée par la loi sur le logement .

- Une partie des logements en location appartient à des organismes privés, à but lucratif ; ces logements sont sous le contrôle des municipalités ; ils s'adressent à des familles dont le revenu est moyen ou inférieur .

- Une partie des logements est occupée par leurs propriétaires ; leur acquisition s'est effectuée grâce aux facilités de la « Location-Vente » ; des primes forfaitaires ont été accordées à ces propriétaires ; ces logements sont destinés aux familles à revenus moyens ou inférieurs .

- L'Aide Personnalisée :

Il est prévu depuis l'année 1974 une « Aide Personnalisée » destinée aux familles à faibles revenus ; cette aide personnalisée dépend du niveau de revenu des ménages ; elle se base sur le niveau moyen du loyer fixé par le gouvernement ; le loyer correspond à 12% du revenu imposable par ménage ; la différence entre le loyer à payer et le loyer effectivement payé est prise en charge totalement ou bien partiellement par les pouvoirs publics .

- 4 – LE CANADA .

a) L'accession à la propriété :

L'accession à la propriété au Canada s'effectue grâce au financement des hypothèques consenties par les différents organismes financiers ; ceux-ci sont représentés par les banques , les compagnies d'assurances , les coopératives de crédit , les mutuelles ; la période de remboursement est répartie sur une durée de 25 ans , avec un taux d'intérêt compris entre de 10 % et 11 % .

La Société Centrale d'Hypothèque et du Logement – S.C.H.L. - est l'instrument principal de la politique de construction des logements sociaux ; elle garantit les créances ; l'emprunt peut atteindre jusqu'à 25 % de la valeur de la construction .

b) Les logements sociaux destinés à la location :

Ces logements sont réalisés par des sociétés sans but lucratif et les collectivités locales ; la Société Centrale d'Hypothèque et du Logement – S.C.H.L.- finance aussi les prêts consentis pour ces logements ; le prêt peut atteindre jusqu'à 90 % de la valeur de la construction au taux d'intérêt de 9 % à 10 % ; l'amortissement de ces prêts peut atteindre 50 % de la valeur du prêt ; les loyers sont fixés par une convention entre cette société et l'entreprise de réalisation ; des subventions annuelles sont prévues pour couvrir les déficits d'exploitation de ces logements .

Les subventions peuvent atteindre 50 % à 75 % de la valeur du déficit d'exploitation .

- 5 - L'ALLEMAGNE :

L'aide au logement est prévue par les pouvoirs publics envers les familles à revenus modestes ; cette aide est prévue aussi bien pour le logement locatif que pour l'accès à la propriété ; elle ne concerne que la construction neuve ; elle correspond à :

- L'Aide à la Pierre – l'Aide à la Personne – l'Aide Fiscale -

La priorité des pouvoirs publics est de faciliter l'accession à la propriété pour les familles dont les revenus sont modestes ; ces formes d'aide sont :

- L'Aide à l' Epargne Logement .
- Les Aides Fiscales : c'est la déduction des charges fiscales ; les futurs acquéreurs peuvent en effet déduire de leurs impôts la totalité des intérêts contractés au cours des divers emprunts .
- Les Aides Directes à la Construction de logements sociaux sont destinées aussi bien aux logements locatifs qu'aux logements en accession à la propriété .

Le financement de ces constructions s'effectue sur la base d'un prêt hypothécaire , d'un prêt de la Caisse d'Epargne Construction , des fonds propres du futur propriétaire évalués à 25 % de la valeur de la construction .

- 6 – LA GRANDE – BRETAGNE :

Deux aspects importants caractérisent la politique en matière de logement de la Grande - Bretagne :

- La part considérable du parc immobilier réalisé , détenu et géré directement par les collectivités locales .
- Les opérations de réhabilitation du parc de logements anciens .

- A - L'accession à la propriété :

Aucune aide directe de l'Etat n'est prévue en direction des personnes intéressées par la location ou bien l'acquisition d'un logement .

L'accès à la propriété concernant les logements anciens ou nouveaux est facilité par la déduction des charges fiscales ; en effet les futurs acquéreurs peuvent déduire de leurs impôts la totalité des intérêts contractés au cours des emprunts .

Le même type d'aide fiscale déductible est prévu envers les personnes intéressées par la transformation ou l'amélioration de leur logement .

- B - Les logements destinés à la location :

Le secteur locatif du logement social, au nombre de 6 millions d'unités, est géré par deux organismes essentiels :

*** -** Les collectivités locales qui détiennent la majorité de ces logements.

*** -** Les « Housings Associations » qui sont des organismes privés à but non lucratif .

CONCLUSION .

LE PASSAGE DE L'ASPECT QUANTITATIF A L'ASPECT QUALITATIF DU LOGEMENT SOCIAL DANS LES PAYS DEVELOPPES ; LE CONCEPT DE « DEVELOPPEMENT URBAIN DURABLE ».

La période actuelle, à partir des années 1990, correspond à la chute du mur de Berlin, à la création d'un nouvel ordre mondial , à « la Mondialisation » ; celle- ci est marquée par la suprématie d'une seule puissance - les Etats–Unis - dans le contrôle de l'économie mondiale ; à l'image des problèmes économiques, la gestion des problèmes de la planète comme les effets de la pollution, les catastrophes écologiques, la transformation des déchets ne peuvent plus être gérés localement à l'intérieur des frontières d'un seul pays ; ils ne peuvent être traités au niveau de chaque Etat de manière individuelle ; leur solution ne peut être négociée qu'à l'échelle régionale ou mondiale ; certains problèmes dépassent en effet largement les frontières des Etats et ne peuvent être traités qu'à l'échelle planétaire ; la gestion des villes, l'habitat, l'urbanisme sont intimement liés à l'environnement et à la protection de la nature ; les hommes politiques, les urbanistes, les scientifiques d'une manière générale sont conscients de ce phénomène de « Mondialisation » ; ils y trouvent l'opportunité de s'exprimer ; ils considèrent que le moment est venu de se faire entendre par les dirigeants des pays et d'imposer leur vision du monde de demain ; ils demandent d'abord l'amélioration qualitative du cadre de vie de la population et la consécration du droit à un logement décent pour tous les citoyens(33) ; ils élaborent en même temps les moyens d'y accéder avec des échéances étalées dans le temps ; l'un des moyens d'y parvenir commence par le traitement pacifique des conflits entre les Etats, l'affectation des dépenses militaires vers des objectifs civils et la consécration progressive de la paix dans le monde .

Dans les pays développés, à l'initiative de certains hommes politiques, de certaines associations de citoyens, le traitement du logement social fait partie d'une nouvelle stratégie à long terme ; c'est une démarche nouvelle avec des méthodes, des outils pour une action efficace, intégrant la participation des habitants .

Les collectivités locales et les associations de citoyens participent maintenant de manière concrète à l'élaboration et à la mise en œuvre de la gestion locale et à son évaluation périodique ; elles participent à l'élaboration des documents d'urbanisme, des projets et des actions à mener dans une nouvelle approche en termes de planification spatiale .

Les associations de citoyens élaborent des propositions dont l'objectif est celui de bâtir une stratégie territoriale, sur la base de réflexions prospectives, sur des sujets délicats tels que les mutations de la société et leur conséquence sur le territoire , les incidences futures de l'accroissement de la population .

Au cours de la 2° Conférence sur les « Etablissements Humains d'Istanbul » en 1996, l'Association des Maires de France a souligné le rôle essentiel des villes comme acteurs du développement économique, social et culturel ; elle recommande de promouvoir une politique de décentralisation, de favoriser l'émergence d'associations de villes et la participation des citoyens à la gestion urbaine en développant la solidarité internationale dans le cadre de la coopération décentralisée .

Une approche globale et pluridisciplinaire en matière d'aménagement territorial , de planification de l'espace , d'environnement, de transport, de communication permet aux hommes politiques de faire leurs choix ; la réhabilitation du patrimoine immobilier, de l'habitat ancien , l'écologie urbaine, la qualité de l'environnement font partie des actions menées sur le terrain ; les actions concrètes, menées dans certaines villes occidentales à titre expérimental nous démontrent que nous ne sommes plus au stade des idées .

* - La ville de Metz [(26)], à partir des années 1970 , verra 3 axes d'orientation :

1°- La reconnaissance et la mise en valeur du patrimoine visant à assurer une culture partagée de la ville .

2°- L'embellissement et l'aménagement qualitatif de l'espace public .

3°- L'introduction ou le maintien des éléments de la nature dans la ville .

La mise en valeur du patrimoine consiste en :

- L'élaboration d'outils réglementaires tels que le P.O.S .
- La réhabilitation et la restauration de l'architecture des immeubles anciens .
- Le maintien d'une fonction d'habitat dans le Centre .

Plusieurs « Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat – O.P.A.H. - » ont été menées successivement et aujourd'hui elles ont intéressé la quasi – totalité des quartiers anciens ; progressivement couplées avec des campagnes de ravalement des façades, elles ont eu pour effet de révéler la beauté de la ville .

Le bilan des premières - O.P.A.H. - a montré l'opportunité de prendre en compte un objectif social en complément de l'objectif patrimonial initial ; une nouvelle politique foncière permit à la fois la désinsalubrisation, le curetage et la restructuration de certains îlots ; la création d'une offre locative à caractère social a ainsi été mise en place .

* - Le quartier populaire de la « Croix Rousse » à Lyon (27) compte 23 mille habitants ; la spéculation foncière a failli remettre en cause l'identité de ce patrimoine architectural ; un ensemble de dispositifs a été mis en place pour préserver ses caractéristiques patrimoniales et maintenir la diversité de la population .

Une « Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager – Z.P.P.U.A.U.P. » a donc été créée en collaboration avec les associations de quartiers .

* - La ville de Montreuil (28) à proximité de Paris, était un village peuplé en majorité d'ouvriers venus de différents horizons ; les quartiers du centre-ville renferment plusieurs activités, tels que les commerces, les services, l'habitat .

La municipalité s'attache à réhabiliter le cadre bâti , en gardant les témoignages de l'architecture industrielle et les vestiges de la tradition horticole ; l'objectif à long terme est l'amélioration de l'environnement urbain, dans une gestion économe, écologique et solidaire du territoire ; pour cela, un contrat de la ville et une charte de l'environnement insistent sur la démarche participative qui associera les citoyens qui le désirent à l'aménagement de leur cadre de vie .

* - A Lille, (29) la stratégie de la ville renouvelée vise à apporter une réponse puissante et décisive pour faire face à la dégradation économique, sociale, culturelle, environnementale et urbaine de certains secteurs de la métropole lilloise ; à travers la stratégie de la « Ville Renouvelée » , il s'agit de tirer partie des potentiels des territoires déqualifiés pour leur redonner de la valeur, au service des habitants et du développement de l'ensemble de la métropole ; l'un des objectifs est le renouvellement massif du parc de logements avec une moyenne de mille logements par an : démolition de l'habitat insalubre, démolition d'immeubles – H.L.M. - irrécupérables, opérations programmées d'amélioration de l'habitat, réhabilitation des constructions anciennes.

Utilisées simultanément , toutes ces procédures doivent s 'inscrire dans une reconquête urbaine coordonnée , marquant une option délibérée d'innovation sur le produit habitat, il va de soi qu'un tel programme coordonné doit intégrer une action sociale et participative soigneusement élaborée .

*- Le quartier de «l'Ariane » était un ensemble d'habitations situées sur les hauteurs de la ville de Nice ; il se présentait sous la forme de « Tours et de Barres » , avec des espaces extérieurs qui ne comportaient pratiquement plus d'espaces verts ; c'était « une cité dortoir, un quartier difficile », une sorte de ghetto, avec des immeubles insalubres, un environnement hostile où régnait la délinquance et où les gens ne voulaient plus habiter ; ce quartier était destiné à la démolition ; à l'initiative des autorités locales mais

aussi grâce à l'intervention du ministère de la Ville, ce quartier n'a pas été démoli ; il a été réhabilité tout en changeant de vocation, de destination ; à partir de quelques aménagements qui ont nécessité peu de moyens, cet ensemble d'habitations s'est transformé en zone d'activités, en « Zone Franche » ; les espaces situés au niveau du sol sont devenus des locaux commerciaux ; les appartements situés en hauteur sont devenus des bureaux ; ce quartier est devenu un carrefour d'échanges qui reçoit maintenant une population importante ; une autre particularité de cette initiative concerne les jeunes chômeurs, les désœuvrés de ce quartier dont l'avenir s'orientait beaucoup plus vers la délinquance que vers une activité honnête ; ces jeunes chômeurs ont en priorité, bénéficié d'un emploi et donc d'une chance de s'intégrer dans la société.

- REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES .

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

2-3-6- M. BRESSON : Les S.D.F. – Le nouveau contrat social – 1997 - Paris – Ed. l'Harmattan - 177 pages .

4 - Rapport du C.N.E.S.

5 - R. HAMIDOU : Le logement - un défi - Alger – co-édition – 409 pages –1989 -

7- M.H.U. Projet de loi déposé par le ministre de l'Habitat auprès de l'A.P.N. le 01-7-2000- in le quotidien « Liberté » du 02-7-2000 – p.7 .

8- Conférence de Vancouver sur les Etablissements Humains - O.N.U. –1976-

9 - Conférence d'Istanbul sur les Etablissements Humains – O.N.U.- 1996-

10 – Déclaration du 1° ministre in le quotidien « Liberté » en date du 25 et 28 –5 –2003 p.7 -

11- Ministère de l'aménagement du territoire et l'environnement .

12 –13-14 - F. de CHOAY – L'urbanisme en question – p. 10 .

-15-16 - M.BESSET : Qui était Le Corbusier – page 68 - éd. SKIRA – OP. Cité .1968

17 - 18-19- F. de CHOAY – L'urbanisme en question- p.10.

21- P. MEURIOT : Des agglomérations de l'Europe contemporaine - Paris 1897 -

22-Les urbanismes « Progressistes » : OWEN- FOURIER-RICHARDSON-CABET-PROUDHON-

23- V. CONSIDERANT : Description du phalanstère - 2° éd. Paris 1848 .

26 - CL. ALPHANDERY : Pour une politique du logement- OP. Cité p. 7

27 - Article in « Les Echos » du 6 novembre 1978 – p.12 .

25 - Livre Blanc : Propositions pour l'Habitat – Union Nationale des H.L.M. 1975- p .34.

26 - G. PINVERZZINI : Rapport sur l'aménagement urbain de la ville de Metz – Ministère de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement –15 février 1998 -

27- N. HOLEC : Rapport sur la Planification urbaine de la ville de Lyon - Ministère de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement - 27 février 1998 –

28- Ina RANSON - Rapport sur l'aménagement urbain de la ville de Montreuil- Ministère de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement - 28 décembre 1998.

-29- Rapport sur l'aménagement urbain de la ville de Lille- Source : IDEM.

- CHAPITRE - 2 -

LE LOGEMENT SOCIAL DANS LES PAYS SOUS – DEVELOPPES .

INTRODUCTION .

« L'état de sous développement d'un pays peut se définir comme une situation caractérisée par une distorsion durable ou une tendance à la distorsion , entre une croissance démographique relativement forte et une augmentation relativement faible des ressources dont dispose effectivement la population [(1)] » ; l'une des caractéristiques de la situation des pays sous- développés est la dégradation du cadre de vie :

- La prolifération de l'habitat précaire .
- Le surpeuplement des logements .
- L'urbanisation anarchique des villes .
- La faiblesse du rythme de réalisation .

Les conséquences de cette situation se reflètent sur l'hygiène de la population , la santé , l'éducation , l'éloignement du lieu de travail , la sécurité ; tous les pays, qu'ils soient industrialisés ou en voie de développement connaissent un mouvement de concentration des populations et des activités dans les zones urbaines ; F. Engels, écrivait au cours du siècle dernier au sujet de l'Allemagne : « La crise du logement ne réside pas dans le fait universel que la classe ouvrière est mal logée et vit dans des logis surpeuplés et malsains ; cette crise du logement n'est pas une particularité du moment présent ; elle n'est pas même un de ces maux qui soit propre au prolétariat moderne , et le distinguerait de toutes les classes opprimées qui l'ont précédé ; bien au contraire toutes les classes opprimées de tous les temps en ont été à peu près touchées » [(2)] . Dans les pays sous-développés, la situation des populations a atteint des situations dramatiques ; entre 1960 et 1967, la population urbaine en Afrique a augmenté de 38% .

selon un rapport établi en 1976, lors de la 1° Conférence sur les Etablissements Humains, réunie à Vancouver, sous l'égide de l'O.N.U, un milliard d'êtres humains vivaient dans des conditions inférieures aux normes minimales d'habitat ; les principales raisons sont la pauvreté, l'accroissement démographique et l'urbanisation [(3)] .

Une vingtaine d'années plus tard ,en 1996, la population mondiale est passé de 4,2 milliards à 5 ,7 milliards d'habitants ; 50 % de cette population vit dans les villes ; en 1996 la 2° Conférence des Nations - Unies sur les Etablissements Humains- HABITAT–2- évalue

une nouvelle fois à plus d'un milliard le nombre d'êtres humains qui ne vivent pas dans les conditions décentes [4] ; en l'an 2004, la population mondiale est évaluée à 6 milliards d'êtres humains ; plus d'un milliard de personnes habitent encore dans des bidonvilles ou bien des logements précaires, s'ils n'habitent pas directement dans la rue .

Sur 760 millions de citadins dans les zones urbaines du Tiers - Monde, 2/3 environ vivent dans des taudis [5] .

En 1977 , le gouverneur de la Banque Mondiale évaluait à 200 millions le nombre de personnes en situation de pauvreté absolue dans les grandes villes d'Asie, d'Afrique et d'Amérique Latine (6) ; au cours de l'année 1995 , la Banque Mondiale évaluait la partie de la population algérienne vivant en dessous du seuil de pauvreté à 6,36 millions de personnes, soit 22% du nombre total d'habitants ; en 2003 , le C.N.E.S. estime à 14 millions, le nombre de personnes vivant au-dessous du seuil de pauvreté en Algérie .

Le phénomène d'urbanisation a pris un rythme tel que les villes qui subissent déjà leur propre accroissement démographique, grossissent dans l'anarchie : c'est une « Urbanisation rapide et sauvage » ; la production de nouveaux logements , chaque année, demeure inférieure aux besoins démographiques et aux besoins de renouvellement , sans parler des déficits et des besoins d'amélioration .

A la poussée démographique, s'ajoutent l'exode rural et l'abandon des campagnes ; c'est la désorganisation de l'économie rurale traditionnelle et la stagnation de la production agricole ; en cent ans, la population urbaine aura été multipliée par 20 pendant que la population mondiale quadruplait ; 3 milliards de personnes vivent actuellement dans les villes et chaque année 20 millions de personnes continuent de s'y installer ; en l'an 2004 , plus de 60% de la population mondiale vit dans les villes [7] .

Les villes du Tiers-monde se caractérisent par le déséquilibre de l'armature urbaine, par un schéma spatial désarticulé ; le déséquilibre entre la capitale ou les centres industriels avec le reste du territoire, le déséquilibre entre la ville et la campagne sont remarquables ; beaucoup de contraintes s'opposent à la réalisation d'un aménagement du territoire cohérent ; la colonisation avait développé plusieurs pôles urbains et des centres d'activités pour répondre à ses propres besoins ; autour de ces villes s'organisait l'infrastructure : exemple de Dakar, Casablanca, Montevideo (Uruguay) .

L'armature urbaine durant la colonisation exprimait la distorsion entre ces villes et le reste de pays ; au lendemain de l'indépendance de ces pays, cette tendance se confirme sous l'effet de leur industrialisation .

Abidjan regroupe 95% de l'industrie du pays ; à Buenos Aires en Argentine et Sao Paulo au Brésil se concentrent 50% de l'activité industrielle du pays [9].

En Algérie, actuellement, en 2004, sur une bande du littoral, correspondant à 4%du territoire national sont concentrées 51 % des unités industrielles du pays, soit 6000 usines ; 25 % de ces usines sont concentrées au niveau de l'Algérois ; le développement du secteur tertiaire au niveau de ces centres d'activités entraîne un afflux important de personnes et accentue encore plus le déséquilibre existant [10].

- 1 - SITUATION ACTUELLE DU LOGEMENT .

1-1- L'IMPORTANCE DES BIDONVILLES .

Les pays du Tiers-Monde se caractérisent par l'importance des bidonvilles construits dans la périphérie des villes ; ce sont des bidonvilles, gourbis, taudis, favelas, barruadas, construits en marge des règlements d'urbanisme , où les conditions minimales d'hygiène et de sécurité n'existent pas ; c'est une auto-construction qui utilise des matériaux d'une grande diversité , récupérés parmi les déchets .

- Leur statut juridique : pas de statut ; ils sont situés sur des terrains occupés illégalement .
- Leur occupation : par des habitants sans travail ou bien économiquement faibles .
- Leur environnement : absence quasi -totale d'équipements socio-économiques ; pas de réseaux d'assainissement , ni d'alimentation en eau .
- Leur rythme d'accroissement : ce rythme est supérieur au taux d'accroissement démographique et au rythme du développement des villes ; il se situe autour de 12% par an [11].

En Inde, Egypte, Pakistan, Nigeria, Indonésie, Ethiopie, Bangladesh, le taux d'accroissement des habitants des bidonvilles dépasse celui de la population urbaine [12].

D'après T.Mende, en 1950,en parlant de la situation à Bombay, « un million et demi de personnes se trouvaient sans abri ou logés dans des conditions effroyables et plus d'un demi million vivaient dans les rues de la ville et dormaient sur les trottoirs » [13] ; la grande majorité des populations des pays du Tiers- monde vivent dans la promiscuité quand elle échappe à la misère des bidonvilles .

-T- 9- Pourcentage des bidonvilles par rapport aux logements construits en dur en 1970

Kinshasa	Cia dad Guayana	Mexico	Djakarta	Kuolalampur	Fortaleza	Recife	Caracas
40%	57%	40%	25%	37%	30%	40%	35%

Source : O.N.U

A- AFRIQUE :

1 - L'Algérie : en Algérie , en 1954, 30% de la population des principales villes habitait les bidonvilles [(14)] ; en 1966, les bidonvilles représentaient 13% du nombre de logements urbains ; les événements dramatiques vécus par le pays à partir des années 1990 ont accéléré l'angoisse et la misère des populations rurales ; le déplacement de ces populations , estimé à 2 millions de personnes , s'effectue vers les centres urbains les plus proches de leur domicile ; malgré les opérations de relogement de la population des bidonvilles , ceux-ci sont réoccupés simultanément par de nouveaux arrivages ; en 2004 , le nombre de logements vétustes, des habitations précaires est estimé à 500 mille ; le nombre des bidonvilles est estimé à 2 millions d'unités ; la majorité de ces habitations se trouve dans les grands centres urbains ; le déficit enregistré d'élève à plus de 1, 3 millions de logements pour un T.O.L. de 5 personnes ; ce déficit serait de 800 mille pour un T.O.L. de 5,5 personnes ; la demande actuelle est estimée à 600 mille demandes de logements ; l'offre se situe annuellement entre 120 mille et 160 mille unités tous types de logements confondus [(15)] ; au cours de l'année 2000, les besoins de la ville de Constantine étaient estimés à 36 mille logements ; la ville de Constantine à la même période, enregistrait 11 638 baraques où vivaient 81500 personnes (16) ; certaines cités , réalisées récemment ressemblent de plus en plus aux bidonvilles qui les entourent ; ainsi la cité Boumerzoug , avec ses 572 logements , vit au quotidien la dégradation rampante de son environnement ; construite au début des années 1990, à la lisière sud-est de la commune de Constantine, cette cité est entourée par l'oued qui porte le même nom ; elle est prise dans l'étau des bidonvilles Terroudj , Benfadli Abbès , et Daif Raabi ,dont certains ont été éradiqués récemment ; 4 immeubles de cette cité , situés à proximité de l'oued sont menacés par les crues de ce cours d'eau ; les 80 familles qui les occupent vivent dans l'angoisse de voir s'effondrer leurs habitations ; l'accès difficile par un pont , l'état de dégradation avancé des constructions par manque d'entretien , les trottoirs défoncés, les conduites d'eau et de gaz apparents , les ordures qui jonchent le sol , le défaut d'éclairage public ne font qu'accroître les difficultés et l'angoisse de ses habitants ; le même paysage se retrouve dans la périphérie de la ville d'Oran ; un bidonville inhumain , masqué par des H.L.M. hideux abrite des centaines de familles ; il est connu sous l'appellation de « Douar Flalis » ; la misère y côtoie la violence ; un autre bidonville d'Oran , appelé « Les Planteurs » abrite actuellement 12 000 baraques ; les autorités publiques comptent le supprimer sur une période de 4 années ; à Oran ,en 2002, seuls 106 logements étaient disponibles pour une demande estimée à 76 mille

unités ; à Blida , l'offre se limitait à 200 logements pour une demande estimée à 7500 unités ; à Alger , le nombre de personnes vivant dans les bidonvilles était estimé au cours de l'année 2002 à 150 mille habitants ; la même année , en 2002, une étude réalisée par le ministère de l'Habitat , en collaboration avec la Banque Mondiale , a permis de situer près de 262 sites menacés par l'effondrement dans le périmètre de l'Algérois ; en 2004 , le nombre de baraques est estimé à 27 mille unités ; dans la Wilaya de Skikda, en plus de la crise du logement caractérisée par les taux élevés du T.O.L. et du T.O.P.- Taux d'Occupation par logement et par pièce, il a été recensé en l'an 2002 plus de 20 mille bidonvilles et 7 500 habitations précaires répartis sur l'ensemble des communes de la Wilaya ; au niveau du chef lieu de la Wilaya, les sites les plus importants, en l'occurrence Bouabbaz et Boulkeroua, renfermaient 1232 gourbis où vivaient 8012 habitants [(17)] ; en 2004 ,la wilaya de Annaba abrite plus de 18 mille logements vétustes dont 8544 sont situés au niveau de la commune du chef lieu ; aux centres de transit dits de la « Tabacoop et de la salle ommnisport Safsaf » s'ajoutent des milliers de demandes logements non satisfaites ; la ville de Annaba abrite toujours un bidonville célèbre, connu sous le nom de Bou Hamra .

-2- Le Maroc : 55 à 60 % de la population globale du pays vit dans des « Casbah » ou bidonvilles ; à Casablanca, entre 1950 et 1960, la population des bidonvilles est passée de 100 mille personnes à 180 mille personnes [(18)] .

-3 - Le Nigeria : En 1968, 50% de la superficie d'Ibadan était occupée par des taudis où vivaient 60 à 70% des habitants de la ville; en 1971, les ¾ de la population d'Ibadan , soit 900 mille personnes vivaient dans les bidonvilles [(19)] .

-4 – Le Congo : ex Zaïre - : au cours des années 1970 , 60 % de la population de Kinshasa, estimée à 2 millions d'habitants vivait dans des taudis [(20)] ; en 2004 , la population de la capitale est estimée à 7 millions d'habitants ; les dernières guerres fratricides ,ont rendu la situation sociale encore plus alarmante .

- B - AMERIQUE LATINE :

- 1 - Le Brésil : En 1961, la moitié de la population de Récif , évaluée à 400 mille habitants vit dans les bidonvilles ; plus du quart de la population de Rio de Janeiro, soit 900 mille habitants habitaient dans les Favelas [(21)] .

- 2 -Le Mexique : En 1962, 40 % des habitants de Mexico, soit 3 millions d'habitants vivaient dans les bidonvilles [(22)] .

-3 - Le Venezuela : En 1969, 40% de la population de Caracas, soit 1,9 millions d'habitants vivaient dans des bidonvilles [(23)] .

- C - ASIE :

- 1- Le Bangladesh : En 1973, 2 millions de personnes, soit 40% de la population urbaine vivaient dans des taudis - bustées ; 300 mille personnes, soit 20 % de la population de Dacca vivaient dans des bidonvilles [24] .

-2 - L'Inde : En 1971, à Calcutta, 8 millions d'habitants vivaient dans les bidonvilles ; à Bombay, 2,5 millions d'habitants vivaient dans les mêmes conditions [25] ; en 2004, la population de Bombay est passée à 15 millions d'habitants ; l'accroissement du nombre de bidonvilles est toujours proportionnel à l'accroissement de la population ; à la misère de la population s'ajoute la prolifération d'une quantité impressionnante de rongeurs en liberté ; en cas d'épidémie, ces animaux ,estimés à plusieurs millions représentent un réel danger pour la santé de la population .

- 3 - Les Philippines : En 1972 à Manille, 1,5 millions de personnes soit 35% de la population totale vivaient dans les bidonvilles [26] .

-1-2 - LE SURPEUPLEMENT DES LOGEMENTS .

« En 1930, le ¾ des habitants de Bombay vivaient dans des logements d'une seule pièce qui servait pour l'ensemble de leurs activités ; en 1940, près de 100 mille personnes vivaient à raison de 10 à 19 personnes par pièce qui, de plus est exiguë » [27] .

Depuis, les conditions ont encore empiré ; la situation ne s'est pas améliorée aussi bien en Inde que dans les autres pays du Tiers- monde [28] .

- Urbanisation rapide .
- Détérioration des logements existants .
- Insuffisance des nouvelles réalisations .

Pour des raisons évidentes d'économie, les logements nouvellement construits sont de plus en plus exigus, sans parler de confort .

En Algérie , en 2004 , le taux d'occupation par logement - T.O.L - est à 7.1 [29] ; il faudrait 70 millions de logements à réaliser dans un pays comme l'Inde pour avoir l'équivalent de ce taux de 7,1 habitants par logement .

Au Caire, entre 1960 et 1970, la population d'un quartier a doublé alors que le nombre de logements et les équipements collectifs n'ont subi aucune modification [30] .

-1-3- FAIBLESSE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ET INADAPTATION DES LOGEMENTS REALISES .

En plus du fait que le nombre de logements produits chaque année demeure faible à cause des coûts de réalisation élevés, ces logements exigus, ne répondent pas vraiment aux besoins de la population ; les raisons sont non seulement culturelles mais aussi

d'ordre fonctionnel ; d'habitude, l'initiative privée et l'auto-construction ne touchent qu'une faible partie de la population ; c'est l'Etat qui est chargé de produire les logements destinés aux classes défavorisées ; ces initiatives sont rendues possibles grâce à la participation d'organismes internationaux comme le F.M.I. et ce, dans le but de maintenir la paix sociale ; la distribution de ces logements ne s'effectue pas toujours sur la base de critères objectifs .

La faiblesse de la production dans les pays du Tiers- monde demeure intimement liée à la faiblesse des moyens de planification, au gaspillage des matériaux de construction , à la faible productivité, à la mauvaise utilisation des biens de production .

A Cuba, en 1959, le déficit en logements se chiffrait à 1 million ; entre 1959 et 1975, seulement 324 mille logements ont été réalisés ; après 1975, la capacité de production est descendue à 30 mille logements par année, alors que le seul besoin lié à l'accroissement de la population est estimé à 35 mille logements par an (30) .

En Tunisie, 73 mille logements sociaux locatifs ont été réalisés entre 1974 et 1976 ; 125 mille logements étaient programmés pour la période 1977-1981, soit une moyenne de 22 mille logements par an ; cette production permettait de faire face aux besoins démographiques uniquement (31) ; les pouvoirs publics s'étaient orientés vers des formules d'aide à la construction .

Au Maroc, les crédits affectés à la construction des logements sociaux locatifs demeurent faibles ; l'Etat marocain se limite à viabiliser et à aménager les terrains d'assiette ; en plus des réalisations privées, l'Etat marocain a, entre 1958 et 1970, en l'espace de 12 années programmé et livré 40 mille logements (32) .

Actuellement ,en 2004 , les pouvoirs publics marocains préfèrent encourager l'accès au logement social par la mise en place de nouveaux mécanismes appropriés ; ils se traduisent par différentes formules d'aides et de prêts en direction de la classe moyenne , solvable ; les crédits mis en œuvre , à des conditions avantageuses , concernent la réalisation de logements destinés aussi bien à la location qu'à l'accès à la propriété .

-T- 10- Besoins annuels en logements – Année 1975- en millier de logements-

	Amérique Latine	Afrique	Asie	Total
Besoins démographiques	1 700	1 500	9 400	12 600
Résorption des déficits sur 30 ans	600	730	4 800	6 130
Renouvellement des logements	446	438	3 120	4 004

existants (sur 50 ans)				
Total	2 746	2 668	17 320	22 734

Source : Situation du logement dans le monde et évaluation des besoins- O.N.U- 1976

En 1965, les besoins annuels en logements , dans le Tiers-monde , étaient estimés à 18,7 millions d'unités ; la distorsion entre l'offre et la demande est remarquable ; cette quantité se décompose en 8,6 millions de besoins démographiques, 6,1 millions de résorption de déficit et 4 millions de renouvellement du parc (33) .

En 1975 , les besoins annuels en logements dans le Tiers-monde étaient estimé à 24, 764 millions d'unités (34) ; cette estimation se basait sur l'accroissement démographique ; elle était aussi dictée par la nécessité de résorber les déficits sur 30 ans et de remplacer le parc existant sur une période de 50 ans .

Les logements sont produits à des coûts incompatibles avec les revenus de la majorité des demandeurs ; « Il ne faudrait pas moins de vingt ans au travailleur moyen du continent asiatique pour acquérir un logement des plus modestes, même en admettant qu'il puisse épargner 20% de son salaire de misère » (35) .

En Mauritanie, Burkina- Faso, Ghana, le coût de la construction représente 7 fois le revenu annuel d'un travailleur ; en Algérie, en 2004, le logement social de type F3 de 65 m² , est estimé à 1400 mille D.A. environ ; sur la base d'un salaire minimum – S.M.I.G- de 10 mille D.A. mensuel , il correspondra à 11 années de salaire environ ; l'auto – construction demande encore plus de moyens financiers.

-1-4 - LES DEFICITS EN EQUIPEMENTS SOCIO - ECONOMIQUES .

Contrairement au logement social , dont le financement est assuré partiellement par les citoyens malgré la faiblesse de leur revenu, les équipements socio-économiques, en dehors de certains équipements commerciaux sont à la charge de l'Etat .

Dans les pays du Tiers-monde, 10 % à 20 % de la population seulement est dotée de services sanitaires suffisants ; moins de la moitié des adultes et des enfants reçoivent l'éducation dont ils ont besoin (31).

L'insuffisance des équipements socio-économiques est accentuée par celui des transports ; des distances importantes séparent le lieu de travail du logement, de l'école du dispensaire, de la pharmacie ; les équipements socio-économiques, qui ont une vocation commerciale sont souvent remplacés par une multitude de vendeurs ambulants ou ayant édifié un local de fortune .

-1-5- LES VOIRIES ET LES RESEAUX DIVERS .

Les villes des pays sous-développés ne sont pas convenablement desservies par un système salubre d'alimentation en eau ; l'évacuation des eaux et l'évacuation des déchets ne touchent que certains quartiers ; les réseaux existants, du fait de leur surutilisation et du manque d'entretien se détériorent et ne sont pas remplacés.

Ces infrastructures sont du ressort des pouvoirs publics ; l'initiative individuelle se limite à la réalisation de fosses septiques ou le creusement de puits quand l'eau courante n'existe pas ; ce qui nécessite un investissement non négligeable .

Dans les pays sous-développés, ce ne sont pas les seuls quartiers pauvres et les bidonvilles qui souffrent de l'insuffisance des infrastructures ; le problème des égouts se pose pour toute la ville du Caire ; les habitants d'Alger, de Constantine subissent les inconvénients des coupures d'eau fréquentes ; certains quartiers résidentiels de villes importantes en Afrique ne disposent pas de rues aménagées et carrossables .

1.6- LE MANQUE D'ENTRETIEN DES LOGEMENTS EXISTANTS .

Pour maintenir le parc de logements au niveau quantitatif mais aussi qualitatif, il faut non seulement construire, mais il faut aussi entretenir les logements existants ; il faut aussi remplacer les logements qui tombent en ruines chaque année : la Casbah d'Alger, la Vieille- Ville de Constantine ; en 2004, à Constantine , 15 mille familles sont touchées par les glissements de terrain et doivent être relogées en urgence .

De nombreux obstacles d'ordre économique s'opposent non seulement à la construction de logements neufs, mais aussi à la rénovation et à l'entretien de ces logements ; les coûts de ces opérations importantes, sont souvent considérés comme des dépenses inutiles ; on préfère utiliser l'argent disponible pour la réalisation de nouveaux logements ; les besoins de renouvellement, calculés à raison de 2 % par an, pour les logements ayant 50 ans d'âge moyen, s'élèveraient pour l'ensemble des pays sous - développés à plus de 4 millions de logements [(36)] .

- 1- 7- LES SPECULATIONS FONCIERES ET IMMOBILIERES .

Les spéculations foncières et immobilières ne sont pas le propre des pays sous-développés ; dans les pays industrialisés, à économie de marché , la valeur vénale d'un terrain est fixée par le jeu de l'offre de la demande ; les pouvoirs publics interviennent souvent pour réglementer les transactions foncières et éviter ainsi certains effets néfastes, dus aux prix du marché .

Certaines solutions sont adoptées dans ce sens ; elles consistent entre autre en l'expropriation des terrains, donc leur rachat afin de les utiliser de la manière que l'Etat

considère la mieux appropriée pour ses objectifs ; ces terrains sont destinés au tracé des voies de circulation , aux équipements socio-économiques , aux lotissements pour l'auto-construction, aux programmes d'habitat collectif ; l'Etat ne permet pas, sauf dans quelques rares exceptions, les transactions foncières et immobilières .

Les terrains destinés à certaines constructions deviennent la propriété de l'Etat ; l'appropriation de certains logements en vue de leur location à des tiers n'est pas permise ; ces pratiques ont l'avantage d'éviter, de limiter la spéculation ; mais elles présentent aussi l'inconvénient de ralentir la dynamique de la construction .

Dans les pays sous- développés, la crise du logement a pour conséquence une forte demande en terrains destinés à la construction et une forte spéculation ; les règlements d'urbanisme concernant les délimitations des plans de développement urbain, la constitution des réserves foncières sont difficiles à appliquer ; les moyens de contrôle demeurent inefficaces ; l'efficacité des pouvoirs publics dépend de la structure administrative du pays et de son niveau de développement ; les moyens dont dispose l'Etat en vue d'accorder les permis de bâtir ou de construire, élaborer les réglementations, inspecter les chantiers demeurent insuffisants ou inefficaces ; les pressions de toutes sortes qui s'exercent sur l'administration expliquent certaines prises de décisions incohérentes au gré des rapports de force et des influences .

Les réglementations mises en place sont complexes, elles sont souvent importées ; conçues dans le cadre de stratégies à long terme, afin d'apporter des solutions ponctuelles aux problèmes immédiats, elles demeurent difficiles à faire respecter ; les coûts de la construction représentés par la valeur du terrain, le coût des matériaux de construction, le coût de la main-d'œuvre demeurent élevés par rapport au niveau de vie de la population .

Devant l'ampleur des problèmes de l'habitat, les autorités publiques choisissent des solutions extrêmes ; soit, elles écartent la participation des citoyens, soit elles laissent l'initiative individuelle se développer dans l'anarchie .

Dans les pays du Tiers-monde, l'habitat, le logement social se trouvent souvent exclus des préoccupations des décideurs ; en dehors de l'aspect concernant la production et la productivité , ces décideurs ne reconnaissent à l'habitat aucun impact économique ; en plus de la faible place accordée à l'habitat dans les stratégies nationales de développement, le logement ne fait souvent pas l'objet d'une politique nationale ; il y a une propension à considérer le logement comme une affaire individuelle, ou bien comme un problème à régler ultérieurement lorsque certaines conditions seront réunies :

lorsque les bases industrielles auront été mises en place , lorsque les bases matérielles, prévues dans le cadre des plans de développements seront réunies , après l'indépendance économique nationale , après la transformation locale des matières premières, dans le cadre de la politique de plein emploi .

-2- LE LOGEMENT SOCIAL DANS LES PAYS DU MAGHREB.

LA TUNISIE :

INTRODUCTION :

A l'image des pays sous-développés, des pays du Maghreb , la Tunisie est confrontée à une importante demande en logements ; sa population, d'après le recensement de 1997, est estimée à 9,2 millions d'habitants ; sa croissance démographique , avec un taux annuel de 1,7 est moins importante qu'en Algérie - 2,3 - et la moyenne des autres pays du Tiers-monde où le taux avoisine les 2,5 ; le Taux d'Occupation des Logements – T.O.L. - de 5,6 est plus faible que celui de l'Algérie avec 7,14 ; la population tunisienne est urbanisée à 63% ; ce taux est plus élevé que celui de l'Algérie avec 57% et de la moyenne mondiale avec 46% ; 23% de cette population est concentrée dans les grandes agglomérations ; certaines de ces agglomérations dépassent le million d'habitants ; ce taux de concentration urbaine est supérieur à celui de l'Algérie avec 13% et de la moyenne mondiale avec 16% .

L'une des conséquences , relative à cette situation , est le développement important de l'habitat spontané et des gourbivilles ; la plus importante de cette concentration anarchique et tentaculaire se retrouve dans la capitale du pays ; ainsi la banlieue de Tunis est occupée dans ses parties ouest , nord et sud par des habitations précaires .

Cette situation est en rapport avec l'absence , au cours des années 1970 , d'une politique volontariste vis-à-vis du logement social ; au cours de cette période , la production de logements sociaux ne correspondait pas à l'importance de la demande ; d'autre part l'offre des logements sociaux disponibles était orientée , en priorité , vers les couches solvables de la population .

Au début des années 1960, le logement social , appelé communément « Logement Populaire et Logement Ouvrier », était entièrement pris en charge par l'Etat ; la population avait la possibilité de bénéficier de la formule « Location- Vente » sans être obligée de verser une avance ; cette aide était suivie d'un prêt sans intérêt , remboursable sur une période d'une trentaine d'années ; à partir de l'année 1963, il fut demandé aux bénéficiaires le versement d'une avance de 20% du montant de la construction ; le complément était attribué sous la forme d'un prêt au taux de 5%

remboursable sur une durée de 20 ans ; suite à des difficultés financières , en rapport avec la nouvelle formule de financement , un organisme public, la société S.N.I.T. fut chargée d'achever les travaux de réalisation entamés par d'autres entreprises ; le financement des logements sociaux sera désormais pris en charge par de nouveaux organismes publics ; afin de répondre de manière plus efficace à la demande croissante en logements sociaux , les pouvoirs publics décident , au milieu des années 1970, de restructurer le secteur de l'habitat ; l'un des objectifs visait à créer une dynamique nouvelle au sein de ce secteur ; la nouvelle orientation prévoit la mise en place de tout un ensemble de mesures incitatives capables de répondre à ces nouveaux objectifs ; ce sont les nouveaux moyens institutionnels juridiques et financiers ; des nouveaux organismes sont ainsi créés ; un système de prêts, de subventions , à des conditions avantageuses sont accordés aussi bien à la population qu'aux entreprises de réalisation .

Cette nouvelle politique est basée sur la redéfinition du rôle des intervenants ainsi que la délimitation des responsabilités de chaque partie ; ces intervenants sont , soit des organismes nouvellement créés, soit des organismes existants auxquels sont attribués une mission nouvelle ; c'est dans ce cadre que furent créés les organismes suivants :

* - L'AGENCE FONCIERE D'HABITATION - A.F.H -

Celle-ci est chargée de l'aménagement, de la viabilisation, du lotissement des terrains destinés à accueillir les zones d'habitation ; afin de limiter la spéculation foncière et de moraliser les transactions, cet organisme s'occupe aussi de la constitution des réserves de terrains à urbaniser ; l'A.F.H. livre les terrains équipés de voiries et raccordés aux différents réseaux de V.R.D.; elle assure la vente des terrains et le contrôle des travaux .

* - LA CAISSE NATIONALE D'EPARGNE LOGEMENT – C.N.E.L. -

Celle-ci est spécialisée dans la collecte de l'épargne orientée vers la réalisation des logements sociaux et l'octroi de crédits sous certaines conditions .

* - LE FONDS NATIONAL D'AMELIORATION DE L'HABITAT.

C'est un organisme public chargé du financement des opérations destinées à la construction, l'amélioration de la qualité et l'assainissement des logements sociaux .

* - LE FONDS DE PROMOTION DES LOGEMENTS SOCIAUX. - FO.PRO.LO.S. .

Cet organisme public est créé en 1977 ; il est chargé d'aider le financement des ménages à faibles revenus ; il est aussi chargé de pallier les insuffisances de la C.N.E.L. ; le financement des logements s'effectue sur la base d'un prélèvement de 2% effectué sur le salaire des ouvriers ; les logements sont réalisés par la « Société de Promotion des Logements Sociaux » ; cet organisme fut , plus tard , orienté vers des prêts en

direction des personnes dont le revenu se situe entre une et deux fois le S.M.I.G. ; les remboursements s'effectuent sur la base de mensualités de 20 Dinars étalées sur une période de 15 ans ; le plafond des prêts est fixé à 2 800 Dinars ; il permet l'accès au logement suburbain ; cet organisme a pu dégager de nouvelles ressources de financement ; après avoir répondu aux besoins des catégories sociales à faibles revenus ; il s'oriente actuellement vers les catégories sociales à revenus moyens , vers les salariés , pour l'acquisition d'un logement économique .

* - LA SOCIETE NATIONALE IMMOBILIERE DE TUNISIE - S.N.I.T. -

Cet organisme public était l'unique promoteur immobilier depuis l'année 1957 ; il était chargé de toutes les opérations en rapport avec la promotion immobilière ; la promulgation de la loi N° 74-59 du 20 Juin 1974 est décidée afin de stimuler la promotion immobilière sur l'ensemble du territoire national ; le secteur privé est appelé pour la première fois à participer à cette nouvelle activité ; de nouveaux rapports sont établis entre les promoteurs immobiliers et les futurs acquéreurs de logements sur la base d'un cahier des charges approprié ; celui -ci vise la clarification des responsabilités de chaque partie ; il est destiné aussi à moraliser le secteur de la promotion immobilière ; cette loi fut amendée le 2 Juillet 1977 avec les objectifs suivants :

- Etendre son domaine d'intervention au secteur locatif .
- Classer les projets en fonction de l'importance de l'investissement , de la surface des logements, afin d'y inclure des avantage fiscaux .

LA PROMOTION IMMOBILIERE DANS LE MODELE TUNISIEN .

L'un de ses objectifs est de développer le patrimoine immobilier national afin d'atténuer la tension sociale vis-à-vis du problème du logement ; la promotion immobilière privée fait intervenir de nouveaux moyens en dehors du secteur public jusque-là détenteur du monopole ; l'intervention de l'Etat demeure importante dans l'affectation des terrains d'assiette, dans la fixation de leur prix de vente ainsi que dans l'aménagement de ces terrains ; les pouvoirs publics continuent à jouer leur rôle de régulateur dans le cadre de la lutte contre la spéculation foncière afin que le prix de revient des logements demeure accessible à la majorité de la population ; la loi N°77-47 du 2 Juillet 1977 définit le domaine d'intervention de cette profession ; il est précisé que son objectif sera la construction d'immeubles destinés à la vente ou bien à la location ; les trois quarts - 3/4 -de la surface des planchers construits sur les terrains aménagés ou acquis seront destinés à l'habitation .

LA PROFESSION DU PROMOTEUR IMMOBILIER :

L'exercice de cette profession est ouvert à toute personne physique ou morale constituée en société de promotion immobilière en vertu de la loi citée précédemment ; le futur promoteur doit, en premier lieu recueillir l'agrément du Ministère de l'Equipement et de l'Habitat ; celui-ci s'obtient sur avis d'une commission consultative instituée à cet effet ; il devra être en conformité avec le décret N°74-759 du 30 Juillet 1974 , modifié par le décret N°77-815 du 30 septembre 1977.

a - Les conditions d'agrément .

Les promoteurs immobiliers doivent jouir de la nationalité tunisienne, justifier d'une honorabilité reconnue, d'une compétence professionnelle, et s'assurer du concours des hommes de l'art ; ils doivent disposer d'un capital minimum de 35 mille Dinars.

b - Les avantages fiscaux .

Les pouvoirs publics prévoient dans la loi du 2 Juillet 1977 des avantages fiscaux au profit des promoteurs immobiliers afin de stimuler leur activité ; ces avantages fiscaux qui s'étalent sur une période de 5 années d'activités concernent les droits d'enregistrement des actes constitutifs de l'entreprise , des actes relatifs aux modifications du capital social ainsi que des statuts ; ils concernent aussi le dégrèvement fiscal des revenus ou des bénéfices investis dans la souscription du capital initial ou des augmentations ultérieures ; cette exonération concerne la moitié de la valeur du titre et porte sur :

- Le revenu global annuel des personnes physiques assujetties à la « C.P.E. » dans la limite des 30 % du revenu imposable lorsqu'il ne dépasse pas 4 300 Dinars ; cette limite est portée à 50 % pour la partie du revenu qui excède la somme de 4 200 Dinars.
- Le bénéfice des personnes morales assujetties à l'impôt relatif à la taxe professionnelle ou à l'impôt sur le bénéfice des professions non commerciales .

c - Agrément des projets .

Tous les projets de promotion immobilière doivent être agréés par le Ministère de l'Equipement et de l'Habitat ; le projet doit répondre à certaines conditions :

* - Etre en conformité avec le cahier des charges réglementant la profession de promoteur immobilier sur le plan technique, foncier et financier, conformément au décret N°77-816 du 30-09-77.
* - Proposer un schéma financier comportant au moins 30 % de fonds propres pour les logements économiques ; les entreprises qui ne peuvent justifier que d'un autofinancement de 20% pourront présenter une caution bancaire pour le complément .

* - Disposer seulement de 10% de fonds propres concernant la réalisation des logements suburbains ; cette mesure est destinée à encourager la réalisation de logements en faveur des catégories sociales défavorisées .

REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES .

1- Yves LACOSTE : Géographie du sous – développement – P.U.F- - p.188. 1968 .

2- F. ENGELS : La question du logement – OP.Cit .p.25.

3- O .N.U. - Rapport de la 1ère Conférence des Nations- Unies sur les Etablissements Humains – Vancouver – 1976-

4- O.N.U- Rapport de la 2° Conférence des Nations- Unies sur les Etablissements Humains – HABITAT-2- Istanbul - 1996-

5- B. Granottier : Auto-construction assistée et participation populaire – rapport présenté au séminaire sur le développement organisé par l'UNESCO au Caire en 1977 .

6- Rapport de la Banque Mondiale- 1977-

7-O.N.U- Rapport de la 2° Conférence des Nations- Unies sur les Etablissements Humains – HABITAT - 2- 1996-

8- 9-12-17-18 à 33- : in « Rapport de Country report to German Fondation for Developing Countries » .

- Rapport du Séminaire de Berlin 1972.
- « Low- Cost housting and urbain development » - Mogadiscio 1969 -
- O.N.U- Rapport de la Conférence des Nations- Unies sur les Etablissements Humains- Vancouver 1976 : réponses des pays à l'enquête sur les bidonvilles in « enquête sur la situation du logement dans le monde ».

10 - In le quotidien « Liberté » du 21/11/2002- p.9- d'après – R.G.P.H.

13 - T.Mende – « L'Inde devant l'orage »- Ed. du Seuil-1950-p.80

14 - R.G.P.H-

15 - In le quotidien « Liberté » du 24/01/2002 – p.7

16- In le quotidien « El Watan» en date du 25/11/2002 – p.7

17 – in le quotidien « El Watan » en date du 25-11-2002- p.7.

28 - R.G.P.H

- DEUXIEME PARTIE -

LE LOGEMENT SOCIAL

EN ALGERIE .

INTRODUCTION :

La population algérienne qui , pendant une longue période n'a progressé que très lentement, a littéralement doublé en l'espace d'une décennie ; elle est passée de 11,8 millions d'habitations en 1966 à 18 millions en 1977 (1) ; en l'espace de trente années, ce chiffre aura triplé ; en l'an 2004 , elle atteint 32,08 millions d'habitants (2) ; c'est un accroissement de 4,88 millions de personnes par rapport à l'année 1994 ; il est prévu une augmentation de la population de 20% à l'horizon 2040 .

Selon des données relevées auprès de l'Office National des Statistiques - O.N.S. - le taux d'accroissement naturel enregistré au cours de l'année 1970 au niveau national se situait à 3,3 % ; c'était l'un des taux les plus élevés du monde ; certains spécialistes parmi les sociologues et les démographes expliquent cette situation par la politique d'encouragement des naissances instaurée au lendemain de l'indépendance du pays ; depuis les années 1970, les taux bruts d'accroissement naturel n'ont pas cessé de baisser ; durant la décennie 1980 , le taux le plus bas aura été enregistré en 1988 avec le chiffre de 2,73 % ; cette tendance à la baisse se confirme ; elle a été significative depuis le début des années 1990 , notamment à partir de 1994 ; ce taux est passé de 28,98 à 19,36 pour 1000 habitants ; son effet ne sera perçu que dans plusieurs années ; cette progression démographique s'accompagne d'un rajeunissement constant de la population totale (3) et se traduit par un phénomène d'urbanisation accélérée, sans précédent dans l'histoire du pays ; c'est une double évolution à la fois démographique et urbaine ; en l'an 2004, l'espérance de vie des Algériens est de 73,4 ans ; le nombre de jeunes en âge de travailler et qui se présentent chaque année sur le marché du travail est estimé à 290 mille personnes en moyenne (4) ; ce chiffre important nous donne une indication sur le nombre de personnes en âge de fonder un foyer et sur les besoins futurs en logements .

En 1886, le taux d'urbanisation était faible puisque 8% seulement de la population vivait dans les villes (5), Européens et Algériens confondus ; en 1966, le taux d'urbanisation était de 31 % ; en 1998, ce taux était estimé à 57% ; en 2004 on l'évalue à 60% (6) .

Progressivement, l'armature urbaine est remodelée profondément avec ses effets sur les équipements collectifs : habitat, écoles, infrastructures, services publics, transport, eau ; à cela s'ajoute l'augmentation des coûts de l'urbanisation exprimée par des nouveaux besoins de financement en rapport avec des ressources locales insuffisantes , l'augmentation des dépenses de fonctionnement des communes, les surcoûts de réalisation et les nombreux retards des projets de construction .

Le développement urbain résultant de cette dynamique ne se fait pas sans tensions, sans contradictions ; à l'image des autres pays en voie de développement , l'irruption du progrès et la prise en charge de l'industrialisation intervenue dans un temps réduit, ont fondamentalement changé la nature et la dimension de l'urbanisation .

Leur intervention est simultanée à une désertion massive des campagnes et un mouvement de population vers les agglomérations urbaines (7) .

A l'inverse des pays développés, l'urbanisation a précédé l'industrialisation ; il s'agit d'une « urbanisation démographique » (8) comme le souligne M.Santos, par opposition à « l'urbanisation économique » constatée depuis le siècle dernier dans les pays développés et en Chine à l'heure actuelle .

L'urbanisation a évolué différemment dans les pays en voie de développement ; ce phénomène a été vécu en Amérique Latine d'abord avant de se manifester en Asie et en Afrique sous ses différentes formes ; l'histoire et la géographie de chaque pays, de chaque région lui ont donné chacun à sa manière son aspect particulier et sa spécificité .

- CHAPITRE 1er -

LE LOGEMENT SOCIAL

AVANT L'INDEPENDANCE DU PAYS .

INTRODUCTION :

Le sous-développement se traduit par une croissance démographique non maîtrisée , un processus migratoire important entre les villes et les campagnes ainsi qu'une concentration importante des hommes et des activités ; toutes ces caractéristiques sont présentes en Algérie ; les processus d'urbanisation qui s'y déroulent sont assimilés au processus global d'explosion urbaine dans les pays en voie de développement .

La ville se caractérise par la juxtaposition de deux zones urbaines, l'une structurée et produite dans un cadre officiel, l'autre, informelle, considérée comme marginale par rapport à la première ; on constate une rupture entre l'espace conçu et projeté de l'urbanisme décidé par les pouvoirs publics et l'espace vécu de l'urbanisation .

La dégradation des structures sociales et économiques du monde rural provoque une urbanisation anarchique, « sauvage » ; celle-ci se traduit par la prolifération des constructions illicites, de l'habitat précaire, des bidonvilles .

L'urbanisation précédait l'urbanisme par un renversement de la tendance logique ; les relations entre la croissance urbaine et les orientations définies par le « Schéma Directeur » sont contradictoires ; il se produit un décalage entre les prévisions du Plan d'Urbanisme et l'urbanisation .

A l'intérieur du tissu urbain apparaissent des formes spatiales incontrôlées, tant par les structures d'études que par les pouvoirs publics, chargés de la gestion de l'espace.

La ville de Constantine, à l'image des autres villes algériennes subit cette forme d'urbanisation ; en 1980, les services chargés de l'urbanisme et de la construction de la Wilaya estimaient à 100 mille le nombre de personnes vivant dans des conditions précaires, soit le tiers de la population de la ville de Constantine ; en 1998 , la situation n'a pas évolué ; le dernier recensement donne le chiffre de 81 500 personnes logées dans des baraques insalubres (9) .

L'urbanisation incontrôlée , qui a pris une ampleur particulière avec la crise du logement, devient une crise urbaine avec de nombreuses conséquences sur l'organisation et le fonctionnement de la ville ; la croissance planifiée des villes est remise en question : d'un côté la ville structurée avec une population intégrée, de l'autre la ville non structurée avec une population non intégrée ; cette population est évaluée à partir de certains indices :

- Sa localisation dans la ville .
- Le cadre bâti dans lequel elle évolue, différencié par rapport au reste de la ville .
- Son origine : rurale .
- Sa mauvaise insertion dans le circuit économique urbain .
- Le fort pourcentage de chômage et de sous- emploi .
- Le faible taux de scolarisation et d'alphabétisation .
- La dualité du processus d'urbanisation : ethnique - culturelle – politique .

Les projets de « recasement », de restructuration expérimentés dans plusieurs pays sous-développés n'ont pas donné de résultats concluants ; ils ont tout de même permis à

une partie de la population de se loger et d'améliorer sa situation sociale ; certaines actions ont été menées dans ce cadre par les autorités coloniales .

« L'espace urbain est un produit social, ou plus précisément, il est une projection des rapports sociaux de production » (10) ; l'urbanisation a son histoire ; selon Manuel Castells « elle est son histoire » (11) ; le réseau urbain en Algérie est en grande partie issu de l'héritage successif de la période arabe, turque, française .

L'histoire de l'urbanisation en Algérie est faite d'une série de successions et de ruptures correspondant aux multiples occupations du pays ; les conquérants qui se sont succédés au cours de son histoire ont en effet imposé leur propre système urbain répondant aux intérêts, aux conceptions et aux desseins des différents occupants .

L'Algérie, bien qu'appartenant à l'ensemble maghrébin, a connu un processus d'urbanisation différent de celui de ses voisins : le Maroc et la Tunisie (12).

Afin de comprendre le processus d'urbanisation de l'Algérie, il est nécessaire de remonter du présent vers le passé ; la géographie et l'histoire peuvent en effet expliquer et déterminer le fait urbain ; à chaque stade de l'organisation sociale d'un pays correspond un développement urbain spécifique .

1.1. APERCU HISTORIQUE SUR LE PROCESSUS D'URBANISATION .

*- La Berbérie, dans l'antiquité, avait une vocation essentiellement rurale ; son activité était tournée vers le travail de la terre ; les premières villes algériennes furent des comptoirs côtiers installés par les Phéniciens et les Carthaginois .

*- La période romano -byzantine : l'invasion romaine prit le relais des Carthaginois et développa de nombreuses villes telles que Djemila , Timgad, Cirta, Hippone .

L'invasion romaine prit la forme d'une colonisation urbaine ; la ville apparaît comme un support de la domination politique et administrative du pays ; c'est aussi le support de l'exploitation mercantile de la culture et du négoce de céréales : « l'Algérie - grenier de Rome -» ; la ville, dans ce système, n'est pas un lieu de production, mais un centre de domination et de gestion ; la première civilisation urbaine en Algérie est issue de la domination romaine , puissance coloniale venue de la mer .

La carte du « réseau routier de l'Afrique romaine » établie par Pierre Salama en 1951 témoigne de sa densité et de sa rigueur (13) ;l'armature urbaine romaine perdit de son dynamisme sous l'action des Vandales et des Byzantins .

Ce système s'effondrera et les fonctions socio-spatiales des villes telles que l'administration, la gestion, seront remplacées par la domination de chefs Vandales ou Byzantins ; les villes romaines prirent l'aspect de garnisons et de forteresses .

* - La période arabo- berbère :

La conquête arabe , contrairement aux conquêtes précédentes, ne se fait pas à partir de la mer ; les Arabes abordent le pays par la voie terrestre et entreprennent de développer les villes de l'intérieur ; le réseau des villes arabes répond à de nouvelles préoccupations, aussi bien la diffusion du message religieux que les échanges des biens et des services ; les Arabes développent à l'intérieur du pays leur propre réseau routier et leur système de villes ; leurs schémas urbains et l'organisation de l'espace sont encore perceptibles à l'heure actuelle : Tiaret - M'sila - Tlemcen ; cette relative prospérité connut à son tour le déclin et ne put s'opposer à l'arrivée des Espagnols puis des Turcs , de nouveau à partir de la mer ; Samir Amin écrit : « Après la Reconquista de l'Espagne et l'installation des Turcs en Orient, les villes du Maghreb n'ont pas tardé à s'étioler ; en Algérie, la décadence urbaine fut totale » (14) .

* - La période turque .

Les Turcs utilisèrent le cadre des anciennes villes arabes quand celles-ci répondaient à leurs objectifs : perception des impôts, prélèvement de la rente foncière ; elles étaient dominées par les militaires et les fonctionnaires turcs ; les autres villes furent des villes corsaires tournées vers la mer sans lien réel avec l'arrière-pays ; « les villes maritimes regorgeaient d'étrangers » (15) ; Alger comptait plus d'Européens que de Turcs ou d'Algériens ; seules quelques familles algériennes assimilées participaient à la vie publique du pays.

L'Algérie du Nord , en 1830 , comptait environ 3 millions d'habitants entre nationaux et étrangers, y compris les Turcs qui résidaient notamment dans les villes ; Yves Lacoste estime la population urbaine à 5 ou 6 % de la population totale , soit 150 mille habitants environ , répartie entre quelques centres urbains (16) ; d'après H. Moulau, Alger, Constantine et Tlemcen, qui avaient attiré au XV ème siècle 100 mille à 150 mille habitants ne comptaient plus respectivement en 1830 que 30 mille habitants (16) .

La population algérienne, composée de communautés , de tribus, vivait dans les campagnes, repliée sur elle- même ; les villes précoloniales perdaient de leur influence antérieure avec l'affaiblissement du pouvoir central qui leur assurait leur vitalité ; la colonisation française se retrouva face un système urbain déclinant dont elle ne tardera pas à assurer le contrôle .

*- La période française .

La colonisation française entreprit la récupération des villes, des terres agricoles et la création de nouveaux centres de colonisation ; les colons entreprirent le peuplement de

l'Algérie ; en 1840, 25 mille colons y étaient établis ; leur nombre atteignit 130 mille en 1851 pour dépasser 272 mille en 1871 ; cette occupation fut suivie par l'expropriation des paysans, leur sédentarisation ou leur regroupement forcé .

L'un des objectifs était de récupérer les meilleures terres en rejetant les paysans vers les terres pauvres et incultes ; la propriété collective ou « Arch » essayait tant bien que mal de faire obstacle aux prétentions des colonisateurs ; la paysannerie algérienne dépossédée et refoulée, fournissait au colonat une main-d'œuvre résignée et à bon marché ; l'excédent de la force de travail se dirigeait vers les villes que l'occupant transformait et restructurait pour mieux en assurer le contrôle ; certaines villes, qui n'entraient plus dans la nouvelle stratégie coloniale déclinèrent : Boghar, Taza, Tadmet ; d'autres perdirent partiellement leur population musulmane : Alger, Constantine .

Les migrants européens s'installèrent progressivement dans les villes existantes où leur nombre dépasse celui des nationaux : 260 mille entre 1870 et 1900 ; dès 1870, 60% des colons sont des citadins ; ce pourcentage ne cessera pas d'augmenter jusqu'à l'indépendance du pays : 64% de citadins en 1885, 70% en 1925 sur une population totale européenne de 864 mille habitants ; comme le note François Abella, la population européenne était urbanisée à 85% à la veille de la guerre de Libération Nationale (18) .

Les colons entreprirent la création de nombreux villages sur les terres riches qui sont des centres de rayonnement administratif et économique et des points d'ancrage dans l'espace nouvellement colonisé ; plus de 700 villages furent créés en l'espace de 30 années (19) ; les colons entreprirent le développement d'un certain nombre de villes sur la façade maritime comme Philippeville - Skikda - ; le nombre des agglomérations urbaines et semi-urbaines atteignit 113 à la veille de l'indépendance du pays (20) .

Le nouvel aspect des villes subit l'influence du modèle occidental : habitat vertical, vie extérieure ; l'introduction d'un nouveau modèle économique crée des rapports de production nouveaux ; les villes algériennes présentaient déjà une ségrégation entre la population européenne et la population autochtone ; l'une occupait le nouveau centre urbain structuré et moderne, l'autre était refoulée vers la périphérie et dans les médinas, quartiers traditionnels, augurant l'arrivée des bidonvilles dans la nouvelle organisation urbaine ; la nouvelle armature urbaine, façonnée après plusieurs années de présence française se présente de la façon suivante :

A - Les métropoles :

Alger, Oran, Constantine assurent le rayonnement économique et la fonction de commandement sur les trois régions du pays : l'Algérois, l'Oranie et le Constantinois.

B - Les villes moyennes :

Certaines villes de création arabo-berbère , à prédominance de peuplement algérien s'adaptent aux nouvelles fonctions coloniales : Tlemcen - Batna - Mascara - Miliana .

D'autres, de création coloniale : Blida - Sidi-Bel-Abbès , de peuplement majoritairement européen sont situées sur des terres agricoles riches et assurent l'activité agro-industrielle du pays sous la direction du colonat .

- C - Les petites villes agricoles et côtières du Nord :

Structurées selon le même schéma urbanistique, elles assurent des fonctions d'échanges, d'administration et de lieux de résidence pour la population européenne ; on y trouve la petite et moyenne industrie ainsi que des commerces : Boufarik - Cherchell – Mohammedia .

- D- Les villes de garnison et d'administration :

Elles assurent la présence française à l'intérieur du pays ; ce sont des antennes administratives et des relais militaires : Mecheria , Djelfa , Saida , Tébessa ; elles sont situées généralement dans les hautes plaines et le sud du pays ; on y remarquera de larges avenues tracées de manière géométrique, de grandes places ; autour de ces villes sont disposées les garnisons .

- E - Les villes du grand sud :

Situées dans les Oasis, ces villes traditionnelles assurent les fonctions d'administration et de commerce vis-à vis des régions désertiques qui les entourent .

Ainsi s'est progressivement organisé un nouveau réseau urbain, avec une nouvelle orientation des échanges .

-1 - 2 - LES REPERCUTIONS DES FLUX MIGRATOIRES SUR L'ESPACE URBAIN ET SUR LE LOGEMENT SOCIAL AVANT 1958 .

L'ampleur de la croissance démographique commence à apparaître à la fin de la première Guerre Mondiale ; elle est marquée par une relative mobilité de la population algérienne ; celle-ci se dirige vers les centres urbains sous forme d'exode rural, d'urbanisation, soit vers la France dans le cadre de l'émigration ; à partir des années 1930, les premières formes d'habitat informel, les bidonvilles apparaissent dans l'espace urbain ; les déplacements de la population algérienne sont motivés par un besoin de survie dans la ville ; c'est une population faible économiquement qui s'installe en dehors des structures spatiales traditionnelles, lesquelles atteignaient un seuil de saturation ; ce mouvement démographique verra la population algérienne de la ville s'accroître plus rapidement que la population européenne .

Jusqu'en 1936, les proportions entre la population européenne urbanisée et la population algérienne sont presque identiques ; à partir de 1954, nous assistons à un renversement de cet équilibre démographique ; la population algérienne subit une nette augmentation pour devenir 4 fois supérieure à la population européenne ; elle est passée de 102.650 à 178 mille personnes ; entre 1948 et 1956, l'accroissement était de 25 mille personnes ; en 1960, nous aurons 4 Algériens par 1 Européen ; en 1960 , 33% des habitants algériens de Constantine sont installés depuis 1954 et 41% de la population algérienne y résidaient depuis au moins 12 années .

Cette population s'urbanise d'abord dans la ville traditionnelle vers laquelle s'oriente le flux migratoire ; celle–ci ne peut accueillir qu'une partie de cette population ; elle finit par atteindre son seuil de peuplement optimal.

Les ressources des immigrants ne leur permettaient pas l'accès direct à des constructions en dur , dont les prix étaient inabordables ; cette population ne réunissait pas non plus les conditions pour habiter les « H.B.M.» en construction ; la seule possibilité qui lui restait, c'était le recours à l'habitat précaire, au bidonville .

Les bidonvilles se développent sur des espaces plus ou moins dévalorisés, à la périphérie de la ville ,à proximité de la décharge publique , sur les berges du Rhummel , à proximité de la Vieille- Ville ; c'est un regroupement de constructions hétérogènes, où les constructions en dur côtoient les constructions sommaires.

-T-11 – Evolution démographique comparée de Constantine entre 1926 et 1960

Année	Population algérienne	Population européenne	Population totale
1919	36 783	36 333	73 116
1926	47 086	41496	88 582
1936	56 3663	50 467	106 830
1948	77 089	37 249	114 338
1954	102 650	40 675	143 334
1960	178 000	43 000	221 000

Source : Enquête –S.E.M.A.-1960

-T- 12 – Accroissement démographique par période de recensement –

- population algérienne et population européenne –

PERIODE	Population algérienne			Population européenne		
	Accroissement	Taux % période	Taux % annuel	Accroissement	Taux % période	Taux% annuel
1926-1936	9 277	19.70	1.97	8 971	21.60	2.16

1936-1948	20 726	36.80	3.06	-13 218	-26.20	-2.18
1948-1954	25 561	33.20	5.53	3 426	9.20	1.53
1954-1960	75 350	73.40	14.68	2 325	5.70	1.14

Source :Enquête –S.E.M.A.-1960

-T- 13 Répartition des logements de la population algérienne de Constantine – en 1959 – selon le type et la période de construction –

Type de logement – période de construction	Gourbis et constructions très sommaires		Constructions en dur de type bidonville		Maisons arabes traditionnelles		Cités de recasement	
	Unités	%	Unités	%	Unités	%	Unités	%
Avant 1949	2 600	31	2 700	29	5 300	94	-	-
1949- 1954	1 800	22	2 900	31	200	4	-	-
Imprécis	300	4	3 00	4	-	-	-	-
Total	8200	100%	9 400	100%	5 600	100%	500	100

Source :Enquête –S.E.M.A.-1960

-T-14 –Répartition des logements de la population algérienne de Constantine en 1959 selon le type et la période de construction – Source :Enquête –S.E.M.A.-

Cités évolutives-		Constructions de type européen antérieures à1954		Constructions de type européen postérieures à 1954				Total	
				Immeubles collectifs		Maisons individuelles Villas			
Unités	%	Unités	%	Unités	%	Unités	%	Unités	%
300	38	2 500	84	-	-	-	-	13200	47
-	-	400	13	-	-	-	-	5300	19
500	62	-	-	300	100	500	100	9100	32
-	-	100	3	-	-	-	-	700	2
800	100%	3 000	100%	300	100%	500	100%	28300	100%

De 1945 à 1955, une réglementation favorisant la construction de logements fut instituée ; durant cette période 15 mille logements par an en moyenne furent construits sur l'ensemble du territoire national, soit le triple de celui d'avant-guerre .

Au niveau de la ville de Constantine , 1.400 logements ont été réalisés entre 1954 et 1957 ; parallèlement les cités de « recasement » sont implantées dans le cadre de la résorption des bidonvilles, avec un transfert de population .

Des actions avaient été engagées dans la production du cadre bâti mais elles restaient limitées et ponctuelles ; les initiatives du pouvoir local , destinées à atténuer les effets de la crise ne s'appuyaient sur aucune stratégie planifiée ou une action coordonnée entre les actions militaires et les actions civiles coloniales .

Les 1.400 logements réalisés à Constantine , entre 1954 à 1957 ne correspondaient même pas aux seuls besoins d'accroissement démographique estimés à 15 mille logements , sans prendre en compte le déficit accumulé ; en effet l'habitat informel correspondait à une forme de besoin de logement .

La dynamisation du marché contrôlé du logement s'effectua à travers le logement locatif de type « H.L.M » subventionné par l'Etat et des prêts à la construction pour l'initiative individuelle, l'auto-construction ; le logement collectif, de type « H.L.M. » dépendait des capacités publiques de réalisation qui restaient limitées.

La seconde possibilité d'accès au logement, grâce à des prêts remboursables était régie par l'article 3 de l'arrêté du 5 août 1952 ; celui -ci définissait les conditions d'octroi des prêts en écartant « les personnes qui ne disposent pas de ressources régulières suffisantes, pour assurer le service du prêt sollicité » .

- 1-3 - LES REPERCUSSIONS DES FLUX MIGRATOIRES SUR L'ESPACE URBAIN ET SUR LE LOGEMENT SOCIAL ENTRE 1958 à 1962.

Cette période correspond à la mise en œuvre d'une nouvelle stratégie planifiée de développement et d'urbanisation de l'Algérie .

1-3-1 - LE PLAN DE CONSTANTINE .

Jusqu'en 1958 , le traitement des problèmes d'urbanisation relevait du pouvoir local ; les initiatives dépendaient des moyens et des ressources disponibles au niveau local ; avant 1958, il n'y avait pas de stratégie planifiée et coordonnée entre le pouvoir militaire et le pouvoir civil .

Le plan de Constantine est lancé en décembre 1958 ; il s'inscrit dans une politique générale de développement de l'Algérie ; parmi ses objectifs, nous remarquerons la tentative d'intégration économique, politique et culturelle de la population algérienne, dans un cadre institutionnel colonial .

Ce plan met en place une organisation en vue de la coordination de toutes les actions ; c'est une approche planifiée des solutions envisageables et ce, afin de faire

face aux événements liés à l'insurrection ; il prévoit des correctifs aux aspects négatifs et dramatiques liés à la colonisation .

Parmi les objectifs du Plan de Constantine, il est prévu le relogement d'un million de personnes dans les campagnes et dans les villes ; cette opération coordonnée est prévue pour une échéance quinquennale , de 1958 à 1963 .

Le plan de Constantine insiste sur le relogement des populations ainsi que sur la transformation des structures spatiales ; cette initiative était considérée comme la meilleure voie d'une intégration sociale et culturelle, une sorte de promotion sociale pour une partie de la population algérienne .

Parallèlement à la création d'emplois et au développement industriel, le plan donnait une place importante à l'habitat, au logement ; les logements devaient être répartis de la manière suivante :

- Des logements urbains réalisés selon des normes conventionnelles, allant des immeubles de la catégorie supérieure aux logements semi - urbains, soit un total de 200 mille logements .
- Des logements ruraux destinés à remplacer les gourbis traditionnels ou à loger décemment des personnes sans logement .

Une dimension nouvelle est donnée à la production publique et réglementaire des logements ; cette production dépendait auparavant de l'effet régulateur du marché ; celui - ci était orienté vers la satisfaction des besoins de la population européenne .

Ce secteur deviendra l'instrument d'une politique nouvelle en direction de la population algérienne ; c'est également un instrument de restructuration spatiale dans le sens d'une redéfinition des rapports - ville - campagne .

Le projet de réalisation de mille villages, parmi lesquels sont intégrés les centres de regroupement créés au cours de la guerre , avait pour objectif de freiner l'exode rural ; il donnait aussi les conditions au prolétariat rural de mieux s'intégrer par la création de nouvelles activités ; les nouvelles priorités deviennent :

- Assurer un logement de bonne qualité à une partie de la population qui , pour des raisons diverses, ne trouvait pas ou se loger .
- Donner un logement de transition à d'autres personnes, jusque-là logées de façon sommaire ou sordide et qui, d'ores et déjà, pouvaient , grâce à leurs salaires, soit accéder à la propriété, soit payer un loyer modique dans des logements adaptés aux conditions de vie qu'ils recherchent .

- Loger sans effort financier de leur part, les réfugiés et , d'une façon générale , les occupants impécunieux des bidonvilles .

Pour le département de Constantine , il était prévu la réalisation de 26.400 logements urbains et 12.200 logements ruraux, étalés sur une période de 5 années .

Les problèmes d'aménagement et d'urbanisme dépasseront , par leur importance, le cadre municipal et départemental ; les structures locales verront leur mission orientée plutôt vers le suivi des opérations au niveau local tel que l'affinement de l'élaboration du Plan .

*- Au niveau national, une structure composée de plusieurs commissions est mise en place ; elle est chargée de l'élaboration et du suivi du plan de Constantine ; cette structure est composée de plusieurs commissions :

- Agriculture - - Aménagement du Territoire – Urbanisme – Construction –
- Commission Industrialisation -- Commission Action Sociale et Culturelle .
- Une commission était chargée de la communication .

Une autre commission dite « de Synthèse et d'Equilibre » assurait la coordination des commissions précédentes ; leurs objectifs étaient orientés vers l'étude des problèmes posés, soit à l'échelle du territoire algérien, soit entre l'Algérie et la France .

*- A l'échelon régional, niveau intermédiaire entre l'échelon central et l'échelon départemental, sont délégués des conseillers techniques dont les attributions correspondaient à celles des commissions centrales d'Alger ; ces conseillers techniques se répartissaient de la manière suivante :

- Agriculture
- Les Ponts - et - Chaussées , la Construction , l'Urbanisme .
- L'Action Sociale .

Ces conseillers étaient chargés d'animer des commissions et des sous- commissions.

* - A l'échelon départemental, la commission départementale du Plan, regroupe entre 20 et 25 personnes selon la spécialité et réparties en 4 commissions .

- Agriculture.
- Urbanisme – construction – travaux publics .
- Industrie et industrialisation.
- Action sociale .

Les maires des grandes villes du département ainsi que le président du Conseil Général, faisaient partie de la commission départementale du Plan .

L'une des particularités du Plan de Constantine est la place accordée à l'urbanisme en tant qu'instrument technique d'une planification de la croissance spatiale et du mode de gestion de l'espace .

Les structures chargées d'élaborer les plans d'aménagement et leurs objectifs sont clarifiés et définis ; elles interviennent au niveau de chaque secteur ; le suivi des projets sur le terrain, l'instruction des dossiers du permis de construire, l'accord préalable pour toute opération importante dépendent des services départementaux de l'Urbanisme, rattachés à la Direction des Transports et des Travaux publics à Alger.

Les études d'urbanisme, sous forme de Plan Directeur d'Urbanisme P.U.D. sont déléguées à des bureaux d'études privés ; ceux-ci élaborent leur plan selon les directives des structures départementales, en étroite relation avec la Direction des Transports et des Travaux publics à Alger.

La Délégation Générale du gouvernement donne l'accord final concernant le Plan Directeur d'Urbanisme ; l'objectif principal du Plan Directeur d'Urbanisme - P.U.D.- est de remettre de l'ordre dans l'espace urbain ; en tant qu'instrument technique, il participe à la stratégie de reprise en main du système urbain dans le cadre des lois en vigueur ; celui - ci déterminera d'une part les zones de croissance urbaine à moyen et long terme et la correction des formes antérieures de ce plan qui ne s'insèrent plus dans l'ordre recherché d'autre part .

Les opérations antérieures au Plan de Constantine dont le volume est restreint, n'ont eu qu'un faible impact sur la structuration spatiale de la ville ; elles n'ont pas nécessité des études urbaines sectorielles ou globales ; le nombre de logements prévus par le nouveau plan équivaut à 176% du nombre de logements de type européen réalisés depuis plus d'un siècle ; l'ambition de ce projet lui confère les caractères d'une reconstruction, d'où sa dimension nouvelle et son envergure.

Ce contexte correspond, de manière relative, à celui de la France, au lendemain de la 2° Guerre Mondiale, avec l'urgence de remplacer le cadre bâti détruit par la guerre .

Les opérations massives de reconstruction étaient orientées vers la réalisation des grands ensembles périphériques ; le modèle conceptuel de la ville à reconstruire en Algérie sera inspiré de l'exemple français, ainsi que le type de logement social à valoriser ; les procédures d'urbanisme et de construction élaborées n'étaient pas encore entrées en vigueur en Algérie que des opérations de grands ensembles sont lancées.

A Constantine, en 1958, 800 logements sont programmés à Bellevue-ouest ainsi qu'une opération d'accession à la propriété, à la cité El Bir, appelée El Bir vertical ; une autre

opération destinée à la résorption des bidonvilles est lancée durant la même période, appelée cités de « recasement » .

Ces trois opérations ont été traitées selon la procédure -Z.U.P- : Zones à Urbaniser par Priorité ; cette procédure, instaurée en France en 1958, ne sera étendue en Algérie qu'en septembre 1960 avec des aménagements partiels ; les procédures de planification et de réglementation urbaine prévues dans le cadre de la - Z.U.P. - ont influé sur la conception du Plan de Constantine .

L'objectif de la - Z.U.P. - en France est d'abord de maîtriser le domaine foncier ; celui-ci permet l'orientation de la croissance urbaine et les investissements programmés ; ceux-ci seront ainsi mieux contrôlés ; l'objectif de la - Z.U.P.- sera la reprise du contrôle sur le fonctionnement du système urbain à partir du foncier et du mode d'appropriation de l'espace ; c'est une légitimation de l'intervention des autorités administratives sur le foncier ; des prérogatives exceptionnelles du droit commun sont accordées tant à l'administration qu'au concessionnaire de la personne publique ; si l'autorité administrative décide que les terrains compris dans un périmètre donné seraient érigés en - Z.U.P.- , elle désigne un organisme concessionnaire chargé de les équiper ; celui-ci possède un droit de préemption sur l'ensemble des terrains ; si cette procédure semblait efficace en France , dans l'organisation de la croissance urbaine et la maîtrise du foncier, elle butait en Algérie sur l'ampleur et la spécificité des problèmes de l'urbanisation ; faute de statistiques fiables, la croissance urbaine que cette procédure visait à ralentir et à contenir n'a pu être maîtrisée .

La croissance urbaine informelle et l'accroissement de la population ont dépassé les hypothèses optimales ; la production massive de logements était destinée à la majorité de la population, donc accessible à tous, y compris la population mal logée, qui occupe les bidonvilles ; or cette fraction importante de la population relève de « l'assistance pure et simple » ; à ces considérations d'ordre économique, viennent se greffer des considérations d'ordre culturel et architectural ; l'habitat vertical nécessite en effet une période d'adaptation pour les populations issues du milieu rural, puis de l'habitat horizontal constitué par les bidonvilles.

Cette situation oblige les décideurs à reconsidérer la stratégie urbaine poursuivie :

« Le problème n'est pas tant de connaître l'efficacité des outils dont nous disposons pour créer des logements, que de savoir si la priorité donnée jusque- là à la construction de logements, est véritablement dans le contexte algérien, un facteur irréversible de promotion sociale »(21) ; une série d'études sur l'urbanisation de la population

algérienne, à travers ses conditions d'habitat, ses capacités économiques et son mode de pratique de l'espace urbain a établi le constat suivant : « Une politique du logement à tout prix, dans une économie pauvre, outre ses conséquences inflationnistes, impose des choix et par conséquent l'exclusion des insolvables, créant ainsi une ségrégation sociale grave » (22).

-T- 15 – Prévisions du Plan de Constantine pour l'Algérie

Types de logements	Coût unitaire- milliers de Frs -	Nombre de logements	Coût total-en milliards de Frs
- Luxe	7 000	3 000	21
- bourgeois	4 500	20 000	90
- H.L.M	2 500	40 000	100
Economique	1 400	80 000	112
- Climat de France	1 100	110 000	121
-Economiques simplifiés	550	150 000	82.5
- Cités musulmanes	350	177 000	62
- Sommaire	200	155 000	31
		735 000	619.5

Source : perspectives décennales de développement économique de l'Algérie – Ministère de l'Algérie – 1958- p . 263 -.

-T-17-Définition des types de logements

- Type -	- Caractéristiques -
Gourbis et constructions très sommaires de type bidonville	• Murs en toub,pisé, briques crues, blanches tôles blanches
Constructions sommaires en dur de type bidonville	• Murs en briques en béton, en moellons, ciment toit de chaîne ou de tuiles
Maisons arabes traditionnelles	• Murs en dur –Toit en tuiles • Maisons à plusieurs logement autour d'une cour (ex vieille ville)
Cités évolutives horizontales	• Logements intermédiaires entre les logements et les logements semi-urbains suivant les terminologies officielles
	• Intermédiaires entre les logements semi-

Cités évolutives horizontales	urbains et les logements million. • Ex ; cité des mûriers

Source :enquête S.E.M.A

T-16-Répartition géographique de l'habitat à Constantine en 1959.

Zones géographiques	-Bidonvilles-	Bidonvilles et constructions.en dur	Constructions en dur-habitat illégal
- EL - Attabia	- Djebès - Cherbonneau -Manchar	-Domaine Améziane	
- Bardo	- Chabersas	-chalet des pins -pont du diable -Arcades romaines -Ancien abattoir	-Bentellis -Avenue de Roumanie
El-kantara Lamy	-Carrières lentini		
Sidi-Mabrouk	-Ferme Debono -Oued El Had	Route de Batna 4°km Sarkina	Atlan Charcot Sidi-mabrouk inférieur
Sidi M'cid	Amirouche Ancienne poudrière	Sidi M'cid	Ouled braham-Sabatier sup. Sabatier inf.

Source :s.e.m.a.

T. 18- Répartition de la population algérienne en 1960 - selon les types de logements-

- Type de logement -		Nombre de personnes	% par rapport à la population
- Gourbis et construction très sommaires		43 900	24.7
- Bidonville en dur		61 000	34.3
- Maisons arabes traditionnelles		36 800	20.7
- Cités de recasement		4 100	2.3
- Cités évolutives		4 700	2.6
- Logements européens construits avant 1956		21 800	12.1
Logements européens postérieurs à 1954	Immeubles collectifs	2 100	1.1
	Villas Maisons individuelles	3 900	2.2
Total		17 800	100%

Source : Enquête S.E.M.A 1960

Pendant sa période d 'application la plus intense, le Plan de Constantine n'a pas permis la livraison de plus de 5 logements par mille habitants soit moins de 50 mille logements, contrairement aux prévisions.

- 1-3-2- LES CONDITIONS D'HABITAT .

Avant 1954 , le parc de logements existant est déjà saturé ; les possibilités d'accueil d'une population supplémentaire sont réduites ; elles sont inexistantes dans le secteur public et réglementé du logement ; celui-ci était réservé à des catégories sociales déterminées ; la production du logement pour la population algérienne, sous forme de cités évolutives, restera limitée à 300 unités avant 1954 ;l'une des caractéristiques des logements occupés par la population algérienne est leur surpeuplement qui réduit la surface habitable par personne ; le taux d'occupation par logement est élevé pour la population algérienne ; le logement se composait souvent d'une seule pièce ; jusqu'en 1957, la production de logements restera faible par rapport à l'accroissement démographique de la ville .

-T. 19- Formes de peuplement des logements de type européen Constantine-1954-

Forme de peuplement des logements de type européen à Constantine en 1954	S.C	S.A	P.N	S.P.H	S.P.A	Total de logements
Non musulmans	25.8 %	16.2 %	39.5 %	14.2 %	4.2 %	9 440 100 %
Musulmans	70.5 %	14.2 %	12.1 %	1 .9 %	1.2 %	4105 100 %

Source : Enquête – S.E.M.A

Les résultats du recensement sur le peuplement des logements par la population algérienne, tout type de logements confondus montrent que sur un total de 1.527.804 logements, 1.507.629 sont surpeuplés au niveau national .

La population européenne de Constantine avait des conditions d'habitat satisfaisantes : un T.O.L de 3,7 personnes par logement et un T.O.P de 1, 3 personnes en 1954 ; la population algérienne qui occupait des logements de type européen, considérée comme privilégiée avait un T.O.L de 5,8 personnes et un T.O.P de 2,8 en 1954 .

Les cités de « recasement » réalisées après 1954 dans le but de résorber les bidonvilles, connaissent un surpeuplement plus accentué que les bidonvilles eux-mêmes ; les maisons traditionnelles de la Veille- Ville connaissent un surpeuplement analogue à celui des bidonvilles ; 62% du parc de logements occupés par la population

algérienne étaient constitués d'une pièce unique ; la densité est élevée dans des logements exigus ; la taille des logements est très réduite ; la surface habitable par personne est en deçà des normes d'habitabilité : 2.8 m² au lieu de 10 m² par personne dans les logements de type européen .

-T. 20- Densité d'occupation des logements en 1960 – population algérienne-

Type de logement	Nombre de logement	Taux d'occupation	Taux d'occupation par pièce
Gourbis et construction très sommaires	8 200	5.5	4.2
Construction en dur de type bidonville	9 400	6.5	4.6
Maisons arabes traditionnelles	5 600	6.5	4.3
Cités de recasement	500	8.2	5.0
Cités évolutives	800	5.9	3.7
Constructions de type européen ant.à 1954	3 000	7	2.6
Constructions de type européen post. à 1954	850	7.5	2.4

Source : Enquête S.E.M.A 1960

REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES .

1-2-3-4-5-6- 9- R.G.P.H.

7 - A BENACHENHOU - L'exode rural – O.P.U. Alger 1979 -

8 - M . SANTOS : Les villes du Tiers –Monde – Paris 1971- 111 –

11 -M. CASTELLS : LA QUESTION URBAINE – p. 25 -

Francois Maspéro – 526 pa

12 - R. DUCHAC : Villes et Sociétés du Maghreb – p.11 –

13 – P. SALAMA :

15 - Secrétariat Social d'Alger : Le monde rural , le monde urbain – op. p.29-

14 – S . AMIN . : l'économie du Maghreb

15 - Y. LACOSTE : Géographie du Sous développement – P.U.F. 1968 –

17- H. MOULAU : les Etats barbaresques -P.U.F. Paris - p. 108 –1964 -

18 - F. ABELLA -

- CHAPITRE 2 ° -

LE LOGEMENT SOCIAL AU LENDEMAIN DE L'INDEPENDANCE DU PAYS .

INTRODUCTION :

Pendant la période coloniale, la population paysanne, dépossédée de ses terres et de son travail avait afflué vers les centres urbains .

La guerre de libération avait aggravé les facteurs d'exode .

L'indépendance du pays n'avait pas freiné ce mouvement de population ; la période comprise entre 1962 et 1966 est caractérisée par un exode rural important lié en partie au départ massif des européens (1) .

Selon des données du recensement général de la population de 1966, la croissance urbaine liée à l'exode rural durant cette période serait de 600 mille personnes, soit 150 mille personnes par an en moyenne (2) ;le départ des Européens correspond à la décolonisation , au mouvement de reconquête de la ville par la population algérienne ; c'est la libération du parc de logements occupés par les Européens, et l'appropriation de l'espace urbain (3) .

-1- LA REAPROPRIATION DE L'ESPACE URBAIN .

- LES BIENS VACANTS-

Le cadre bâti libéré par les Européens , à Constantine , est relativement restreint par rapport à celui d'Alger - estimé à 98 mille - d'Oran et de Annaba ; en juillet 1962 , il était évalué à 3.304 unités ; en 1960, le nombre de logements occupés par les Européens était évalué à 11 mille ; cette situation s'explique par le processus de l'occupation et du transfert des biens immobiliers en faveur des algériens à la veille de l'indépendance du pays (4) .

La protection et la conservation des biens vacants sont assurées par l'ordonnance du 24 août 1962 : « Assurer l'administration de tous les biens, meubles ou immeubles vacants ou dont l'usage , l'occupation et la jouissance ne sont plus assurés depuis plus

de deux mois par le titulaire légal d'un de ces droits » (5) ; l'article 13 du même décret autorise l'expulsion immédiate et sans intervention judiciaire, relevant d'un de ces droits- Art 1er.

Le décret N° 62-03 du 23 octobre 1962 interdit toutes les transactions, ventes, locations, affermage, amodiations de biens vacants mobiliers ou immobiliers.

Le décret N°63-64 du 18 février 1963 institue une forme de gestion provisoire des biens vacants ; il fixe une indemnité d'occupation des locaux d'habitation et considère l'attribution d'un logement bien vacant comme une autorisation précaire et révocable .

Le loyer constituera un moyen de redistribution géographique ; c'est un instrument efficace d'évaluation des logements au profit des personnes qui disposent du pouvoir économique et politique pour les approprier ; le statut des logements vacants sera déterminé avec l'ordonnance N° 66- 102 du 6 mai 1966 par lequel l'Etat devient propriétaire des biens vacants ; cette décision met fin au processus spéculatif ; le décret N° 66-68 du 23 avril 1968 règle définitivement le statut des occupants des logements ; ceux ci sont devenus biens de l'Etat .

Il est mis fin à l'insécurité, à l'arbitraire et à la précarité de l'attribution, à l'arbitraire de l'administration ; les occupants bénéficient de la protection de la loi en matière de violation de domicile .

Le mode d'occupation des logements vacants est intimement lié au processus de restructuration sociale de la ville ; le mouvement spontané de prise de la ville, les critères d'appropriation de l'espace ont eu pour conséquence une nouvelle répartition de la population dans différentes catégories de logements (6) .

- 1°- Les logements européens représentent, par leur localisation, des espaces stratégiques ; les logements collectifs sont situés essentiellement dans le centre - ville, soit au sein du centre traditionnel , soit dans le centre européen ; ces logements étaient occupés par les couches moyennes de la population européenne ; les logements individuels, de type villa , se situent dans des zones équipées, mises en valeur, réservées aux couches sociales aisées de la ville , à la bourgeoisie et aux responsables locaux ; cette répartition de l'habitat se conformait à une logique de statuts sociaux .

- 2°- A la veille de l'indépendance , en Algérie, le secteur informel du logement contenait plus de la moitié de la population algérienne ; en 1966 , au terme de la restructuration sociale de la ville, il est constaté un report vers les logements de type européen, au détriment de l'informel ; cette nouvelle répartition avait entraîné la diminution du nombre de bidonvilles (7) .

-T. 21- Evolution comparée de la population selon le type de logements à Constantine

Type	% population 1960	% population 1966
Bidonville	24.7	10.5
Habitat illégal	34.3	21.7
Cité de recasement	4.9	7
Traditionnel Veille- Ville	20.7	10
Logements type européen Villa	2.2	9.6
Collectifs centre – ville (antérieur à 1954)	12	22.1
Collectif H.L.M	1.2	19.1
Sous-total	15.4	50.8
Total	100	100

Source : Enquête S.E.M.A- 1960- Etude de phase B du plan d'urbanisme- CADAT- 1973-1975

-T. 22- Répartition des logements en 1960 et 1973 – par type – à Constantine

Type de logement	Estimation 1960		Estimation 1973	
	Nombre de logements	%parc total	Nombre de logements	% parc total
Bidonville	8200	21.1	3800	8.2
Habitat illégal	9400	24.2	10300	22.2
Rcasement	500	1.3	4000	8.6
Traditionnel Veille-Ville	5600	14.4	5500	11.6
Européen	1500	39	23000	19.4
Total	38700	100	46600	100

Source : - CADAT- phase B du plan d'Urbanisme Directeur de Constantine –1973.

Entre 1966 et 1973 , l'emprise foncière fait apparaître un accroissement de la surface occupée par les bidonvilles ; entre 1962 et 1966, la stagnation de l'emprise foncière de l'habitat illégal explique la diminution de son rythme de production .

-T. 23- Evolution de l'emprise foncière – 1966 - 1973 par type d'habitat à Constantine

Type d'habitat	Emprise 1966- ha-	% 1966	Emprise 1973- ha-	% 1973
Bidonvilles	40.4	10.7	50.2	11.7
Habitat illégal	98.9	26.2	100.5	23.4
Recasement	39.4	10.5	47.5	11.1
Traditionnel-Vieille- Ville	15.9	4.2	15.2	3.5
Européen	182.1	48.4	216	50.3
Total	376.7	100	429.4	100

Source : - CADAT- phase B du plan d'Urbanisme Directeur de Constantine –1973.

La diminution du secteur informel , la régression des bidonvilles se sont concrétisées par l'amélioration sensible des conditions de peuplement des logements ; le taux d'occupation par pièce -T.O.P- moyen se situait en 1960 pour la population algérienne à 3,93 , variant de 2,29 dans les logements de type villa à 4,64 dans l'habitat illégal .

Le Taux d'Occupation par Pièce - T.O.P - pour la population européenne était de 1,23 en 1960 ; en 1966, le bilan de la restructuration sociale est caractérisé par une amélioration globale des conditions de vie et d'habitation par rapport à la période coloniale ; le cadre de vie est mieux équipé, moins insalubre (8).

A Constantine , le T.O.P. le plus bas s'élevait à 1,57 personnes par pièce dans les logements de type villa dans Bellevue Supérieur , tandis que le T.O.P. le plus élevé se situait à 4,80 personnes par pièce dans la cité Améziane , la cité El Bir ; l'entassement, le surpeuplement, la cohabitation caractérisaient ce type d'habitat .

La diminution des bidonvilles et du nombre d'habitants dans l'habitat informel a donné lieu au surpeuplement, à l'entassement dans les autres types de logements .

- 2 - LA SITUATION DE L'HABITAT DURANT LA PERIODE DE 1962-1966 .

De 1962 à 1966, le rythme de livraison du secteur public, programmes urbains et ruraux confondus, ne dépassait pas 6 mille logements par an ; cette période est caractérisée par l'achèvement ou la finition d'un nombre important de logements laissés à l'état de carcasses par les Européens .

-T- 24 - Situation de l'habitat en Algérie en 1963 -

Démographie	Zone urbaine	Zone rurale	Total
1954	2.416.000	7.054.000	9.470.000
1963	3.535.000	6.753.000	10.288.000
Nombre de logements en dur			
1954	406.771	813.480	1.220.221
1963	496.987	664.384	1.161.371
Taux d'occupation			
1954	5.94	8.67	7.76
1963	7.12	10.16	8.86
Déficit			
1954	107.013	597.320	704.333
1963	386.763	686.216	1.072.979

Source : -doc. N°134 du février 1964 de la Direction Générale du Plan.

En 1966, le nombre de logements recensés était estimé à 1.980 mille unités ; parmi ces logements recensés , plus de 25 % sont constitués de baraques, de bidonvilles, de gourbis et autres constructions en non dur (9) ; le tiers seulement de ce parc disposait de

commodités nécessaires telles que l'eau, les égouts, le gaz et l'électricité ; près de la moitié des logements avaient plus de 30 ans d'âge et nécessitaient pour la plupart d'entre eux leur rénovation ou leur entretien ; plus de 80% des logements ont trois pièces ou moins ; ce qui explique leur surpeuplement par rapport à la taille moyenne de la famille algérienne (9) .

-T- 25 Situation de l'habitat en Algérie en 1966-

Population	12.069.347
Nombre de logements dont : Construction en dur Construction en non dur Construction particulière (et type non déclaré)	1.979.888 1.423.253 352.652 204.200
Nombre de personnes par logement	6.1
Age du parc - pourcentage de logements construit avant 1945	45.8
Confort des logements ordinaires - pourcentage de logement sans eau courante - pourcentage de logements sans évacuation - Pourcentage de logements sans gaz ni électricité.	 65.6 60.4 59.7

Source : M.U.C.H – Ex : Secrétariat d'Etat au Plan..

-T- 26 - Présentation des logements selon le nombre de pièces en Algérie en 1966 --

Nombre de pièces	en pourcentage	Nombre de logements
1 Pièce	34.6	685.080
2 Pièces	34.2	677.160
3 Pièces	18.1	358.380
4 Pièces	8.5	168.300
5 Pièces	2.5	49.500
6 Pièces	1.2	23.760
7 Pièces	0.4	7.920
8 Pièces	0.3	5.940
9 pièces	0.2	3.960
Total	100.0	1980.00

Source : M.U.C.H – Ex : Secrétariat d'Etat au Plan..

-T- 27- Taille moyenne un ménage Algérie en 1966

Nombre de personnes	1	2 à 3	4 à 6	7 à 10	11 à 19	20 et +
Pourcentage des ménages	5	19.3	37.5	29.9	7.9	0.4

En 1966, le taux d'occupation par logement - T.O.L - était de 6.1 (21) .

Si nous considérons le nombre de pièces par logement , en rapport avec la taille de la famille algérienne, il s'avère que 48 % des logements sont surpeuplés .

-T-28 Normes d'occupation des logements en Algérie -

Nombre de pièces	1	2 à 3	4 à 5	6 et +
Maximum d'habitants	3	6	10	19

Source : M.U.C.H

T. 29- Tableau comparatif dans les pays européens en 1970- T.O.L et T.O.P

Pays	T.O.L	T.O.P
- France	3.6	1.01
- Suède	3.4	0.93
- Grande Bretagne	2.8	0.72
- Suisse	4	1.03
- Allemagne	3.9	0.93
- Pays – Bas	4.3	0.84
- Algérie – Constantine	6.1 en 1966 7.3 en 1977	2.78 en 1966

Source : Pour une politique du logement – CI. Alphandery.

- 3 - LA SITUATION DU LOGEMENT SOCIAL DE 1966 à 1977 .

Dans la stratégie de développement poursuivie par l'Algérie au lendemain de l'indépendance du pays, le logement et l'habitat d'une manière générale ne constituaient pas des axes d'intervention prioritaires ; les investissements étaient orientés vers les secteurs productifs ; la création d'emplois, le développement du système éducatif l'élévation du niveau de vie faisaient partie des premiers objectifs à atteindre .

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

La part d'investissement destinée à l'habitat , soit 3,6% du budget d'équipement , durant le 1er plan Triennal -1967-1969-, demeure faible ; durant le 1er plan quadriennal -1970-1973 – cette part de budget atteint 5,4 % ; elle passera à 7,5 % durant le 2° plan quadriennal -1974 –1977 ; ce n'est qu'à partir du plan Quinquennal- 1980-1985 que l'investissement augmentera de manière sensible (22) .

Cette période comprise entre 1966 et 1977 est caractérisée par un déficit de plus en plus important en matière de logements ; l'objectif, à partir de 1978 se limitait à maintenir le déficit de l'année 1977 en attendant que les structures de réalisation soient renforcées .

A l'image des autres villes algériennes , Constantine a subi les effets du flux migratoire et de l'urbanisation ; le déficit de 10 mille logements , estimé en 1966 sur la base d'un taux d'occupation de 4 personnes par logement , avait atteint le chiffre de 27 mille logements en 1977 (10) ; en dehors de l'achèvement des projets issus du plan de Constantine, aucune réalisation publique ne sera livrée entre 1962 et 1969 (11) .

Ce déficit de 27 mille logements ne concerne que « les besoins nouveaux » ; il exclut les logements à rénover dont une bonne partie, au niveau de la ville traditionnelle menace ruine ; les programmes de construction n'étaient pas en rapport avec la demande ; d'autre part, les procédures entre le temps d'inscription d'un programme, son affectation à une entreprise de réalisation, l'intervention des différents corps d'état et la réception des logements, étaient longues et contraignantes ; elles augmentaient les délais de livraison qui accumulaient des retards importants .

Une moyenne de cinq années était nécessaire entre l'inscription d'un projet et sa réception ; certains logements étaient réceptionnés et occupés avant que les travaux ne soient entièrement terminés ; le taux de réalisation des programmes se situait jusqu'au 2° plan Quadriennal à environ 35 %.

-T- 30 – Prévisions et réalisation de logements urbains
entre 1967 et 1977 à l'échelle nationale .

	Prévisions	- Réalisations -				Restes A réaliser
		1967-1969	1970-1973	1974-1977	Total	
Plan triennal 1967-1969	20 548	9.775	7.140	3.633	20.548	0
1er plan quadriennal 1970-1973	41 115	--	2.127	18.318	20.445	20.670
2° plan quadriennal 1974-1977	156 681	--	--	6.208	4.208	152.473
Total	218 344	9.775	9.267	28.159	45. 201	173.143

Source : Direction Générale du plan.

Au cours des 3 premiers plans nationaux de développement , les objectifs tracés étaient en dessous des besoins en logements du pays ; les réalisations par rapport aux prévisions étaient insuffisantes ; sur un total de 218 344 logements urbains prévus entre 1967 et 1977, seuls 173 143 logements avaient été achevés .

-T. 31- Situation de la production publique de logements à Constantine.

Programmes- intitulés	Nombre de logements	Situation 1° trimestre	
		Achevés	En cours
- Plan de Constantine	3 545	3 545 (en 1969)	--
- Plan triennal 1967-1969	750	750	--
- Plan complémentaire-1970	770.	770	--
- Spéciaux sinistrés	2 000	1 698	302
1° plan quadriennal –1970-1973	1 000	--	1 000
2° plans quadriennaux –1974-1977	6 900	1 850	5 050
- Résorption de l'habitat précaire	2 000	1 757	243
- Divers programmes.	681	--	595
- Carcasses	848	695	153
	18 494	11 065	7 428

Source : M.U.C.H

-T- 32 - Prévisions et réalisations des logements urbains –
en termes financiers urbains en milliers de D.A.

		- Réalisations -				
		Prévisions		1974-1977	Total	Restes à réaliser
	930 138			121 752	874 225	55 913
1er plan quadriennal 1970-1973	2 704 215	--	381 770	10 240 094	2 205 864	498 351
2éme plan quadriennal 1974-1977	17 503 937	--	--	3 094 000	3 094 000	14409 937
TOTAL	2 118 290	148 318	985 925	5 039 846	6 174 089	14 964 201

Source : Direction Générale du plan.

REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES .

1 - A. BENACHENHOU : L'exode rural – O.P.U. Alger – 1979 -

2 – 10- R.G.P.H.

3-4- F. BENATIA : L'appropriation de l'espace à Alger après 1962 -
Ed. S.N.E.D. Alger pp.28-29 – 1978 .

5- B. POMEL : Revue algérienne des sciences juridiques et politiques . N°3 – sept. 1972 .

6 - H. SANSON : « Prise de la ville , prise du pouvoir » in « Villes et Sociétés au Maghreb » pp.21-28 - C.RE S.M.-C.N.R.S . - 1974 -

7 –8- A.HAFIANE : Les défis à l'urbanisme – O.P.U. Alger - pp. 115-116-118 – 1989 -

9- N.A. BENMATTI : L'Habitat du Tiers –Monde – S.N.E.D. 1982-

- 3° PARTIE -

LES OBJECTIFS ET LES MOYENS

DE PRODUCTION DU LOGEMENT

SOCIAL .

INTRODUCTION :

Au lendemain de l'indépendance du pays, la priorité des pouvoirs publics était orientée vers l'accumulation du capital en vue de l'industrialisation du pays ; cette industrialisation s'effectuera au détriment du secteur de l'habitat ; au cours de cette période, l'occupation des logements libérés par les Européens , estimés à un million d'unités , avaient permis d'atténuer la crise du logement .

La stratégie adoptée visait à assurer la transformation locale des richesses nationales, d'accroître leur utilisation à l'intérieur de l'économie nationale afin d'inverser les anciens rapports qui se limitaient à l'exportation des matières premières vers l'ancienne puissance coloniale .

Les principes consistaient à rechercher les moyens d'atténuer la dépendance économique par la création de pôles de croissance d'une « Industrie Industrialisante » ; cette dynamique nouvelle devait produire un effet d'entraînement vis-à-vis des autres secteurs économiques et sociaux (1) .

L'objectif à long terme était de construire un appareil productif ; celui-ci devait satisfaire la consommation intérieure et créer des emplois par l'utilisation de la force de travail ; il s'agissait de donner à l'Algérie une base économique qui lui permettrait de sortir du sous -développement (2) .

Le pouvoir politique affirmait sa volonté d'œuvrer à l'amélioration du niveau de vie de la population à partir de la valorisation du travail et d'une juste répartition des revenus ; il affirmait aussi sa volonté de promouvoir une politique de l'aménagement du territoire afin d'obtenir une meilleure maîtrise de la croissance des agglomérations urbaines ; la concrétisation de ces objectifs passait par la mise en place d'une planification rigoureuse afin que l'opération décidée par les pouvoirs publics soit menée de manière cohérente (3).

- A - LES OBJECTIFS –

1 - LES OBJECTIFS DES ANNEES 1970 .

Le logement social dans le cadre du modèle algérien de développement .

La promotion de « l'Homme » algérien aux conditions d'une existence conforme aux normes de la vie moderne constituait au cours des années 1970, l'un des objectifs essentiels de la stratégie de développement adoptée par les autorités du pays ; la diffusion intense du développement sur l'ensemble du territoire national par la décentralisation des moyens de production, l'élévation du niveau culturel et technique

par la démocratisation de l'enseignement, la promotion de la médecine gratuite avaient amélioré sensiblement des conditions de vie de la population ; l'accélération des programmes sociaux est concrétisée par la promotion de l'habitat urbain et rural accompagnés par des équipements collectifs ; les orientations données en direction du secteur de l'habitat d'une manière générale et du logement social d'une manière particulière occupaient une place importante ; elles constituaient les facteurs essentiels de cette stratégie ; les objectifs sont définis dans la Charte Nationale (4) ; ils sont précisés par la note de présentation du Journal Officiel relative à l'Habitat - J.O.R.A – en date du 9 février 1977 ; cette note indique que l'habitat doit remplir deux fonctions complémentaires : « Assurer le logement de chacun et déterminer en grande partie le cadre de vie de la collectivité » ; cette note affirme « qu'il faut préserver l'unicité réelle des problèmes de l'habitat dans son ensemble et lier toujours l'étude de ces problèmes à celle des problèmes d'urbanisme » ; elle considère l'habitat comme « l'instrument de la politique d'aménagement du territoire au service de l'industrialisation , de l'agriculture , de l'équilibre régional , et de la Cité Nouvelle – enfin restituée au service de l'Homme » ; cette note définit une stratégie de mise en œuvre des actions de l'habitat .

La circulaire présidentielle n° 202-DGH du 12 février 1976, précise : « il s'agit d'abord d'assurer , dans toute la mesure du possible , la protection des terres agricoles face à l'urbanisation et l'industrialisation , deux phénomènes nécessaires et inéluctables , mais dont il faut brider les inconvénients ; il s'agit également de réagir contre la spéculation effrénée portant sur les terres à bâtir particulièrement dans les grandes agglomérations ; il s'agit , par différentes mesures , de démocratiser l'accession au logement et de permettre à chaque chef de famille , de construire son logement familial . »

2 - LES OBJECTIFS ACTUELS :

- « Un logement convenable pour tous » –

Les années 1990 sont marquées par la chute des prix du pétrole et donc des ressources financières de l'Etat ; c'est une longue période d'instabilité politique provoquée par une succession d'événements tragiques vécus par le pays ; elle correspond à un mouvement d'exode relativement important ; une partie importante de la population rurale avait quitté la campagne afin de se réfugier vers les centres urbains les plus proches de leur lieu d'habitation ; cette population déracinée est estimée à 2 millions de personnes ;son exode avait augmenté de manière brutale les difficultés des villes déjà surpeuplées ; au

cours de cette période , les pouvoirs publics avouent leur incapacité à résoudre seuls, par leurs propres moyens la crise du logement en Algérie ; le même constat d'échec est établi par l'ensemble des pays du Tiers-Monde ; au cours de la deuxième Conférence des Nations-Unies sur « les Etablissements Humains - HABITAT - 2 - » réunie à Istanbul au cours de l'année 1996 (5) , il a été constaté que plus d'un milliard de personnes ne disposent pas d'un logement convenable ; celles-ci continuent de vivre dans des conditions de pauvreté inacceptables, notamment dans les pays en voie de développement .

Les pays en voie de développement avouent leur inquiétude grandissante devant cette situation mondiale particulière ; ils déclarent leur incapacité à trouver, de manière individuelle , des solutions appropriées à la crise du logement ; en effet, l'urbanisation accélérée , la croissance des villes et des mégalopoles où les ressources publiques et privées tendent à se concentrer posent des problèmes nouveaux et de plus en plus difficiles à résoudre .

Au cours de cette conférence, il a été constaté que les données démographiques, sociales, politiques, écologiques et économiques se sont profondément modifiées par rapport aux années 1970 ; les années 1990 correspondent en effet à la « chute du « Mur de Berlin », au démantèlement du « Bloc Soviétique » et la fin de « la Guerre du Froide » ; cette période correspond aussi à la suprématie des Etats-Unis d'Amérique sur l'économie mondiale ; c'est l'avènement de la « Mondialisation » ; la crise du logement, qui touche pratiquement l'ensemble des pays du monde ne peut donc être résolue qu'à partir d'une stratégie et d'un plan d'action à l'échelle mondiale .

Les changements intervenus à l'échelle planétaire ont amené de nombreux gouvernements dont celui de l'Algérie , à revoir leur stratégie vis-à-vis de la crise de l'habitat ; ils ont décidé, d'un commun accord, de promouvoir des politiques de facilitation , pour aider les particuliers , les communautés et le secteur privé à prendre des initiatives visant à améliorer la situation de l'habitat .

Ils prennent conscience que la mondialisation de l'économie entraîne l'élargissement des marchés et multiplie les possibilités d'investissement international ; cette situation est susceptible de stimuler le développement économique des pays en voie de développement ; c'est une opportunité pour ces pays de constituer des partenariats avec les pays riches et pour créer ainsi un climat économique international plus favorable .

Actuellement, en Algérie, en l'an 2004, le secteur de l'habitat et de l'urbanisme souffre toujours d'une crise aiguë ; la problématique se résume en trois principales

contraintes auxquelles des solutions immédiates doivent être trouvées ; ces contraintes définissent les nouveaux objectifs du ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme .

* - En premier lieu , il s'agit d'atténuer le déficit enregistré ; celui-ci s'élève à plus de 600 mille demandes de logements alors que l'offre se situe annuellement entre 120 mille et 160 mille unités (6) .

* - Les pouvoirs publics se fixent ,comme autre objectif , la prise en charge du parc vétuste, des habitations précaires, des constructions anarchiques et des bidonvilles, dont la plupart se trouvent dans les grands centres urbains ; ceux-ci sont évalués à environ 2 millions d'unités (7) ; le plan d'éradication de l'habitat précaire doit toucher 524 mille ménages recensés (8) ; ceux-ci vivent actuellement dans un logement dit précaire, c'est-à-dire un logement qui ne répond pas aux normes de salubrité , de sécurité et de commodité ; cette contrainte est devenue plus complexe avec les difficultés dues à la non-disponibilité du titre de propriété , en rapport avec la qualité du sol – problème du foncier – ainsi que la situation architecturale et urbanistique de ces habitations (9) .

* - Le troisième aspect de la crise a trait à la réalisation, la maintenance et la gestion du parc immobilier à travers le recouvrement des loyers, le choix des études et la signature des contrats conformément à la loi (10) .

Les nouveaux objectifs des pouvoirs publics correspondent à la mise en place d'une stratégie réelle de développement et de production des logements ; il ne s'agit plus d'opérations ponctuelles destinées à une consommation limitée, qui tendrait à apaiser des situations à rebondissement ; les choix étant faits, les pouvoirs publics par l'intermédiaire du ministre de l'Habitat, parlent de stratégie réelle du développement et de production de logement avec leur viabilisation et la relance du secteur de l'habitat ; c'est une stratégie que l'Etat décide d'inscrire dans la durée afin d'arriver à une pérennité de la politique du logement ; pour ce faire, les pouvoirs publics escomptent mettre la problématique du logement à l'abri des aléas naissant de la fluctuation pétrolière et casser cette dépendance ; la nouvelle vision engagée à cette fin, se fera avec « les moyens de bord », en y impliquant la communauté bancaire .

Ces objectifs passent par la lutte contre le déficit en logements en rendant le logement plus accessible ; ils dépendent de la lutte contre l'urbanisation sauvage et l'habitat précaire ; les pouvoirs publics se sont engagés , à produire 1 million de logements , au cours des 5 prochaines années ; les nouveaux objectifs consistent à livrer 200 mille logements par an à partir de l'année 2005 .

- B - LES MOYENS DE PRODUCTION DU LOGEMENT SOCIAL .

La conférence des Nations- Unies sur les Etablissements Humains « - HABITAT- 2 - » appelle les gouvernements, la collectivité et le secteur privé à étudier , au niveau local , les moyens d'atteindre les deux principaux objectifs , à savoir « Un Logement Convenable pour Tous » et « un développement durable des Etablissements humains dans un monde de plus en plus urbanisé » ; cette nouvelle stratégie prévoit la participation pleine et entière des particuliers, des familles et des communautés dans cette entreprise ; ce plan d'action mondial « d'Habitat -2 - » et les stratégies destinées à le mettre en œuvre pourront être modulées en fonction de la situation de chaque pays et de chaque communauté ; ce plan d'action mondial repose sur la facilitation , la transparence et la participation ; dans cette stratégie, les gouvernements devront s'efforcer de mettre en place des « mécanismes législatifs, institutionnels et financiers » qui permettront au secteur privé, aux organisations non gouvernementales et aux mouvements associatifs de participer pleinement aux efforts visant à assurer « Un Logement Convenable Pour Tous » .

Les nouvelles techniques de communication permettront l'accès à l'information et faciliteront les échanges des expériences réciproques ; la stratégie vise à créer :

- Une situation permettant de mobiliser pleinement le potentiel et les ressources de tous les acteurs du processus de production et d'amélioration du logement .
- Les conditions adéquates pour que tous, hommes et femmes puissent participer au mieux de leurs capacités à améliorer et préserver leur cadre de vie .
- Les conditions pour que les organismes et les institutions puissent mettre en place des interactions, constituer des réseaux et collaborer dans le cadre de partenariat pour atteindre les objectifs « d'un Logement Convenable Pour Tous » .

En Algérie , à partir de l'année 2000, le logement est inscrit pour la première fois au premier rang des priorités de l'Etat ; son traitement commence à se préciser .

De nouveaux instruments sur l'aménagement du territoire, sur la planification spatiale sont mis à jour ; l'élaboration de nouveaux plans d'urbanisme , des plans d'occupation du sol sont destinés à mettre un terme à une évolution urbaine imprévue et non contrôlée ; le logement social y occupe une place essentielle .

Une attention particulière est accordée à la problématique du « foncier » ; le ministère de l'Habitat prévoit la densification et la restructuration des vieux quartiers ; des instructions ont été données , par ce ministère aux organismes tels que les O.P.G.I. , E.P.L.F. , les directions de wilaya ; ceux-ci , sont appelés , en collaboration avec le

secteur de l'urbanisme , à effectuer le recensement des terrains d'assiette disponibles ; le ministère précise que , seules les wilaya du littoral sont touchées par la pénurie du foncier .

La promotion des métiers du bâtiment est encouragée ; le nouveau projet de loi , relatif aux conditions de la production architecturale et à l'exercice de la profession, est destiné à valoriser la profession de l'architecte ; celui-ci, ignoré depuis plusieurs années, est appelé à retrouver les prérogatives de ses fonctions ; dans ce cadre , l'ordre des architectes propose l'élaboration d'un diagnostique , d'un audit sur la construction ; il propose l'élaboration d'un code de l'urbanisme pour chaque ville importante ; la sauvegarde et la réhabilitation du vieux bâti qui menace de s'effondrer sont l'objet d'une attention particulière .

Le séisme du 21 mai 2003 , par son ampleur, avait permis de dévoiler les insuffisances dans l'acte de bâtir , le non respect des règles parasismiques en vigueur ; les pouvoirs publics se sont vus obligés de revoir leur stratégie dans l'application de la réglementation et des normes, dans le contrôle des constructions ainsi que la prévention et la gestion des catastrophes ; de nouvelles instructions sont données pour éviter le phénomène « d'étage souple » au niveau du rez-de-chaussée des bâtiments courants, par des voiles de renforcement , de réduire le nombre d'étages à trois, d'utiliser des systèmes en portiques « - auto-stables - ».

Tous les moyens financiers publics et privés , susceptibles d'être mobilisés , sont mis à contribution ; c'est , selon l'expression du ministre de l'Habitat , l'avènement de « la politique du logement extra budgétaire » ; au cours de l'année 2002, 200 milliards de D.A., soit l'équivalent de 2,5 milliards de Dollars de liquidités étaient disponibles au niveau des banques et pouvaient être consacrés au financement du logement ; les intérêts bancaires actuels tournent autour de 8% et n'encouragent pas les éventuels emprunteurs ; l'emprunteur, qui est censé être un cadre moyen, passera une vingtaine d'années à rembourser le double du prix de son logement ; des allégements de la part de l'Etat sont prévus pour lever cette contrainte ; ils vont intervenir incessamment par le biais de la bonification des taux d'intérêt bancaires ; à ce titre, les études de faisabilité avec le ministère des finances sont en phase finale et devraient aboutir légalement à des textes appropriés (11) ; les banques privées étrangères , d'Arabie saoudite et des Emirats , installées en Algérie , sont associées au financement du logement .

L'outil de production national est mobilisé avec une utilisation maximale de ses capacités ; les entreprises de réalisation nationales, publiques et privées , quelles que

soit leurs capacités de production , sont appelées à participer à la production des logements sociaux ; cette initiative vise aussi à absorber la main-d'œuvre disponible et la réduction du taux de chômage ; des entreprises étrangères , en majorité chinoises apportent leur savoir-faire et contribuent à la résolution de la crise .

Les entreprises algériennes , publiques et privées sont , par des mesures incitatives , encouragées à produire les matériaux de construction en quantité et en qualité ; ces entreprises sont appelées à élargir leurs gammes de produits et à les diversifier ; le 7° salon international du bâtiment « Batimatec 2004 » confirme le « savoir-faire » et les progrès accomplis par l'Algérie dans ce secteur .

L'Algérie importe actuellement , en 2004 , 2 millions de tonnes de ciment ; la capacité de production du ciment sera intensifiée de 1,8 million de tonnes par an grâce à la deuxième ligne de production de l'entreprise « ORASCOM » ; en 2005 , 3 millions de tonnes seront produites par cette cimenterie ; la production de l'acier - rond à béton - est estimée actuellement à 200 mile tonnes ; celle-ci est prévue dans le cadre d'un accord avec l'entreprise « ISPAT - Annaba » ; les pouvoirs publics se disent prêts à importer 500 mille tonnes d'acier ; l'entrée en production de 2 nouvelles entreprises privées nationales devrait se faire à court terme .

L'aide de l'Etat se manifeste de différentes manières ; plusieurs formes d'aides directes et indirectes sont consenties aussi bien aux promoteurs immobiliers qu'aux bénéficiaires des logements ; l'accession à la propriété est encouragée ;l'aide financière directe, sous forme d'allocation, l'octroi de crédits à des conditions avantageuses , la réduction des taux d'intérêt auprès des banques , l'intervention de l'Etat dans le domaine du foncier pour éliminer la spéculation, la prise en charge par l'Etat de la viabilisation des terrains d'assiette , font partie des mesures incitatives décidées par les pouvoirs publics ; ces mesures sont destinées à provoquer une dynamique nouvelle ; 300 mille logements sont programmés ; ils sont prévus dans le cadre de la « Location - Vente » considérée comme du « Social Payant » à destination exclusive des cadres et des couches moyennes ; ils devront être réalisés dans les 3 prochaines années ; la réussite du programme - A.A.D.L. - dont l'accès est appelé à une amélioration conséquente, dépendra notamment de l'étalement et de l'espacement pertinent des paiements portant sur les 15% de la valeur du logement ; la durée du remboursement sera comprise entre 2 et 23 ans ; la cession des logements « sociaux locatifs » gérés par l'O.P.G.I., est prévue par la loi de finances 2002 ; elle s'effectuera exclusivement en faveur des citoyens qui sont à jour dans le paiement des loyers ; pour relancer le

gisement du logement « Social - Locatif », représenté par 700 mille logements fermés, les textes censés protéger les propriétaires sont en cours de préparation ; la défiscalisation de ce marché se veut « intéressement » pour les bailleurs éventuels dans la déclaration réelle de leur logement ; ceci pour sécuriser les propriétaires (12)

- CHAPITRE 1° -

LE LOGEMENT SOCIAL DANS LE CADRE DU MODELE ALGERIEN DE DEVELOPPEMENT .

- INTRODUCTION .

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

La croissance démographique risquait de faire stagner le progrès économique et social ; elle risquait de compromettre l'amélioration des conditions de vie de la population ; cette croissance démographique accélérée que connaît le pays, la revendication de la population dans le domaine du logement, la recherche d'un équilibre dans l'affectation des ressources poussera les pouvoirs publics à passer à l'étape de développement suivante, c'est-à-dire la réalisation des programmes de logements sociaux ; les objectifs de la première étape qui est la base économique et le support matériel du « Projet de Société » n'a pas été entièrement atteint (12) .

Les critères de réussite d'un plan de développement résident dans la collecte de l'information, dans l'établissement de statistiques rigoureuses et disponibles au moment opportun, dans la cohérence des prévisions ; la clarté des orientations, la capacité de concevoir et d'utiliser les techniques de prévision restent des conditions importantes dans la conception de ces plans .

L'une des caractéristiques des pays sous-développés est la faiblesse de leur organisation ; l'une des contraintes est la mauvaise circulation de l'information .

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

- 1-1 – LES PLANS NATIONAUX DE DEVELOPPEMENT .

Part de l'investissement consacré à l'habitat :

* - Plan Triennal -1967-1969 : le premier « Plan Triennal a mobilisé 11 milliards de Dinars d'investissements ; ce plan a consacré 2,62 % de l'investissement à l'habitat sur un budget de 11 milliards DA. ; 83 % de cet investissement sont orientés vers le secteur productif ; 45% sont réservés aux hydrocarbures, à la sidérurgie, à la pétrochimie et à l'industrie mécanique .

*- 1° Plan Quadriennal - 1970-1973 - : ce plan a mobilisé 27,740 milliards de D.A. ; 69 % de cet investissement sont orientés vers le secteur productif ; seuls 4,13 % sont consacrés à l'habitat ; la Révolution Agraire , décidée en 1971, s'assignait comme objectif de « remodeler complètement le paysage agricole de régions entières et de transformer radicalement les conditions du sol et de vie de la population » ; son application au cours des années 1970 a produit 112 villages socialistes dotés des équipements nécessaires à leur fonctionnement .

*- 2° Plan Quadriennal - 1974 -1977 -: ce plan a mobilisé un investissement de 110,2 milliards de D.A. ; 7,05 % sont consacrés à l'habitat ; ce plan prévoyait la réalisation de 60 mille logements ruraux ; il prévoyait aussi la réalisation de 300 villages à moyen terme et 2 mille villages à long terme ; il impliquait la multiplication des centres de vie, soit l'équivalent du quadruple du nombre de communes existantes (13) .

Les plans locaux de développement – P.C.D. et P.M.U. furent décidés dans le cadre de ce plan ; ils prévoyaient la décentralisation et la participation active des Collectivités Locales dans la gestion des programmes de développement ; l'accent est mis sur une meilleure maîtrise de la croissance des agglomérations (14) .

* - Période - 1978-1979 - : 9,93 % de l'investissement initial est consacré à l'habitat .

* - 1° Plan Quinquennal -1980-1984-:ce plan prévoyait un objectif de 100 mille logements par an ; sur un investissement de 400 milliards de D.A. , 15% sont consacrés à l'habitat .

La décennie 1980 avait mobilisé un investissement massif de 500 milliards de Dinars ; tous les équipements structurants avaient été réalisés au cours de cette période ; chaque

programme d'investissement renfermait 3 ou 4 « plans spécialisés », chacun dans un secteur particulier ; ce sont les « Plans Sectoriels de Développement - P.S.D - » ; ils comprennent les plans « Spéciaux de Wilaya » , les « Plans Locaux , les plans Communaux - P.C. D. - P. M.U. » ; le cadre normalisé de la planification était défini par les plans nationaux pluriannuels ; ceux-ci sont matérialisés par des tranches annuelles d'investissement .

Pour plus d'efficacité économique et administrative , la décentralisation est décidée par les pouvoirs publics ; celle-ci élargit les compétences des communes ; l'ordonnance N° 67-24 du 18 janvier 1967 relative au code communal et au code de la wilaya fixe les missions des collectivités locales et territoriales ; ces compétences avaient été définies de manière trop générale et les délimitations normatives des différentes parties – l'Etat et les collectivités locales – ne furent pas précisées ; en dépit de l'existence d'une clause de compétence générale de la commune , aucun texte n'est venu préciser les responsabilités de chacune des parties dans le domaine de l'activité publique tel que l'aménagement du territoire, la planification, la politique urbaine et foncière, les équipements.

Il s'agissait de « définir un nouveau type de relation entre l'Etat et les collectivités locales ; celui-ci doit concilier les exigences politiques de la démocratie locale et les contraintes de l'efficacité économique » .

La planification en Algérie est impérative ; cela signifie que les orientations et les directives doivent s'imposer à l'ensemble des opérateurs économiques , aux administrations, aux collectivités locales ; en principe celles-ci , en tant qu'agents économiques actifs du développement , sont associées à la préparation du plan tant au niveau national, régional que local ; malgré les améliorations apportées par le 2° Plan National de Développement -1974-1977 -, leur association demeure limitée, voire négligeable ; cette période correspond à l'installation du P.C.D. et du P.M.U. .

Aujourd'hui, plus qu'hier l'urbanisation est au cœur des préoccupations locales ; la maîtrise effective du phénomène de l'urbanisme et de l'aménagement local relève du rôle « dominant » de la commune ; la question est de savoir si la commune dispose de moyens suffisants au plan institutionnel ; ces moyens doivent assurer au mieux le contrôle actif de la croissance urbaine ; ils nécessitent un cadre administratif adapté, un territoire mieux dimensionné , un système de planification cohérent , une maîtrise foncière suffisante et effective .

Les Plans Sectoriels de Développement – P.S.D. – concernent les grands projets tels que les programmes importants de logements sociaux , l'aménagement des zones d'habitat intégré – Z.H.U.N .- les hôpitaux , les lycées techniques .

Les Plans Locaux de Développement – P.C.D – P.M.U .- concernent les équipements sanitaires tels que les salles de soins , les réseaux de voirie .

Les Plans Spéciaux de Wilaya, initiative politique volontariste, furent créés pour diminuer les disparités entre les wilaya ; les plus défavorisées telles que la wilaya de Saida, M'sila, les Aurès, Tizi -Ouzou avaient reçu une aide complémentaire à leur budget initial ; ces plans spéciaux de wilaya furent supprimés à la veille du 1° Plan Quinquennal ; leurs objectifs furent considérés comme atteints .

Ces programmes de développement furent gérés de manière centralisée .

-T-33- Les investissements publics en Algérie – en millions de DA –

Secteurs	Premier plan-1967 –1969					Deuxième plan –1970-1973					Troisième plan – 1974 – 1977 -	
	Prév	%	Réal	%	Taux	Prév	%	Réal	%	Taux	Prév	%
Hydrocar	2265	41.9	2757	50.9	122.0	4573	36.9	8396	41.2	189.0	19500	40.6
Industrie	5400	48.7	5418	55.3	100.3	12400	44.7	18978	55.0	153.0	48000	48.6
Agricole	1869	16.9	1606	16.4	86.0	4140	14.9	46.6	13.4	115.0	14590	13.2
infracteur	3812	34.4	1768	28.3	72.6	11200	40.4	10907	31.6	97.3	47627	43.2
total général	1108	100.0	9793	100	88.4	27740	100.0	34501	100.0	124.0	110217	100

Source : Secrétariat d'Etat au plan .

- T- 34-Evaluation de la structure des investissements publics réalisés : -

Cumul par périodes en milliards de Dinars-

Secteurs	67,69	70,73	74,77	78,79	1980	1981	1982
Agriculture hydraulique	11,88	4,34	8,91	7,86	4,90	4,43	7,7
Hydrocarbures	2,522	9,70	36,01	32,23	15,77	13,00	14,45
Industrie(hors hydr.)	2,39	11,00	38,15	34,36	16,80	17,74	21,95
B.T.P.		0 ,64	3,45	2,55	1,62	3,23	5,80
Infrastructure écon.	0,40	1,90	6,94	5,83	3 ,98	6,05	10,16
Habitat et Urbain	0,24	1,50	8,55	10,09	6,30	6,58	9,90
Enseignement et formation	0,84	3,04	5,94	6,17	4,10	5,10	7,70
Infrastructure sociale	0,64	3,13	3,90	2,59	1,41	1,55	2,49

et administratif							
Autres	2,64	4,10	9,38	5,75	3,30	9,57	12,65
Total réalisé	9,16	36,31	12,23	107,43	58,18	67,25	92,80
Investissement prévu	9,06	27,75	110,2		400		

Source : idem

Ce tableau indique que les investissements en faveur de l'industrie baissent légèrement au profit des autres secteurs tels que les travaux publics et le génie-civil - B.T.P.- qui rentrent dans le cadre de l'industrialisation , ainsi que les projets d'habitat .

La croissance urbaine en Algérie est un phénomène relativement récent ; son accélération depuis le lancement du premier plan de développement a eu des conséquences sur la nature du développement socio-économique du pays.

Au cours du 2° Plan Quadriennal - 1974 -1977 -, la contribution des collectivités locales est jugée primordiale par l'Etat , pour la réussite des plans nationaux : « l'apport des collectivités locales à la planification doit permettre , en déterminant l'implantation géographique des actions de développement, de renforcer le caractère opérationnel du plan ; la mise au point de projets localisés et précis est destinée à utiliser au mieux les capacités régionales et à servir d'appui à la politique de redistribution des revenus » .

L'institution du « Plan Communal » répond aux exigences exprimées par les gestionnaires au niveau local ; c'est le nouvel instrument de la régionalisation du plan et un facteur important de la planification spatiale et de l'aménagement du territoire .

- 1-2 - LES PLANS LOCAUX DE DEVELOPPEMENT .

Les plans locaux de développement visaient à mettre en œuvre des types d'intervention en rapport avec la planification urbaine ; la planification urbaine est un ensemble d'opérations techniques, économiques et politiques qui permettent d'obtenir un équilibre dans l'espace ; ces opérations s'effectuent soit entre des régions , soit entre des villes, soit à l'intérieur d'une même agglomération où l'intervention est très localisée – P.O.S - ; c'est la recherche d'un équilibre pour diminuer les disparités ; cet équilibre nécessite généralement l'implantation d'équipements structurants ; c'est une opération complexe à cause de la diversité des communes ; dans ce cadre, le planificateur distingue 2 catégories de plans :

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

Ils sont destinés à assurer la redistribution du revenu national ; les P.C.D. concernent l'ensemble des communes rurales et urbaines ; ils assurent la promotion de

l'équipement de base ; ce sont les équipements d'infrastructures et les équipements sociaux .

*** - Les Plans de Modernisation Urbaine - P.M.U. -**

Ils visaient à maîtriser le développement des agglomérations urbaines ; l'efficacité du P.M.U. nécessite la programmation des équipements urbains et l'étude de leur extension spatiale ; une instruction du Secrétariat d'Etat au Plan , en date de mars 1974 , précise les principes et la méthodologie d'élaboration de ces plans ; c'est un document de planification urbaine s'insérant dans le processus général du plan de développement ; il est l'expression et l'incarnation du Plan en matière de développement urbain .

Trois paramètres le caractérisent :

- A - Son champ d'application est restreint .
- B - Il ne concerne que certaines agglomérations sur la base de critères démographiques et socio-économiques .
- C - Il se base sur une analyse prospective du développement urbain centré autour :

* - De l'analyse régionale et la situation de la ville dans l'espace.

* - Des données de la planification au plan régional et national.

* - De l'approche à long terme du développement de l'agglomération .

Le P.M.U. est à la fois global et opérationnel ; il définit les grandes lignes et comporte des projets de développement à réaliser ; leur impact socio-économique, leur coût, leur financement, et l'échéance de leur réalisation sont étudiés et suivis par les collectivités locales ; les P.M.U sont élaborés et arrêtés par une commission interministérielle où figurent les différentes administrations ; les services techniques concernés, sur la base des propositions des communes, décident du type de projet et de son importance ; les projets sont conçus pour répondre à la spécificité des problèmes d'aménagement, d'équipement et l'extension des agglomérations choisies ; ils couvrent 3 secteurs :

1 - Les équipements d'infrastructures :

* - Les réseaux d'alimentation en eau, gaz , électricité , l'assainissement .

* - Les équipements de la voirie : l'aménagement des rues, l'éclairage public, les parkings, les places publiques .

2 - A ces équipements d'infrastructures viennent s'ajouter les équipements qui ont pour but d'animer l'espace urbain .

* - Les équipements administratifs, les sièges des communes, les services financiers, les bureaux de poste .

* - Les stades, les terrains et aires de jeux .

* - Les équipements scolaires, primaires, secondaires.

* - Les équipements culturels : musées, bibliothèques, théâtres, cinémas, maisons de la culture .

* - Les équipements sanitaires et médico-sociaux : polycliniques, centres de soins, maternités .

3 - Les secteurs de l'économie tendant au développement de l'économie urbaine .

* - Les équipements de services : centres commerciaux .

* - Les équipements agricoles : abattoirs, halls de marchés .

*-Les équipements industriels et touristiques ; ceux-ci relaient l'effort d'industrialisation de l'Etat au plan local ; ces équipements font partie de la moyenne et petite industrie de transformation, de réalisation et de service .

Au cours du 2 ème plan quadriennal, sur une autorisation de programme concernant le P.M.U d'une valeur de 4.607 132 000 Dinars, la répartition par secteur s'est effectuée suivant les proportions suivantes :

- Réseaux –eau – assainissement : ……..39%
- Infrastructures économiques : abattoirs – marchés – centres commerciaux – gares routières -…….14%
- Infrastructure sociale : cliniques – centres de soins – sports-loisir
- –culture : ……33%
- Infrastructures administratives – bâtiments – commerces : …….3%
- Moyens de réalisation : ……3%
- Equipements administratifs : ……...3%

Certaines opérations, dans le cadre du P.M.U. n'ont pas été réalisées par les communes ; leur exécution fut centralisée au niveau de l'Etat et de la Wilaya, alors que le P.M.U prévoyait la décentralisation des opérations ;en dépit de sa nomenclature, le P.M.U n'a touché qu'une partie des secteurs prévus par le planificateur.

La petite et moyenne industrie, l'habitat, le secteur de l'éducation, bénéficièrent d'une programmation séparée ; les P.M.U ont connu leur début d'exécution avec deux années de retard par rapport au démarrage du 2éme Plan Quadriennal ; en effet la mise en place tardive des procédures financières d'exécution du P.M.U, l'absence d'études préalables,

la faiblesse des moyens d'encadrement et de réalisation ont influé sur les objectifs et les résultats .

-1-3- L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE :

En Algérie, les disparités sont remarquables depuis plusieurs siècles ; le déséquilibre entre le sud et le nord du pays est toujours présent malgré les orientations décidées par les pouvoirs publics ; 65% de la population algérienne est fixée sur 4 % du territoire national ; « l'Aménagement du Territoire, d'après A. Zucchelli , c'est la gestion des ressources humaines, économiques, techniques et technologiques disponibles à l'intérieur d'un territoire donné ; il nécessite une stratégie de développement, une politique de répartition et de distribution du produit national et de promotion sociale » .

La politique « d'Aménagement du Territoire » prend en considération la population prise dans son état , dans ces mouvements, dans ses besoins sociaux ; les résultats de l'Aménagement du Territoire peuvent être évalués par les transformations des différents secteurs économiques et des régions du pays ; l'un des indicateurs de cette évolution est représenté par les mouvements de population ; l'un des objectifs de l'aménagement du territoire est de remodeler l'occupation du territoire par la population .

La planification urbaine en Algérie n'est pas conçue de la même manière qu'en Europe ; en Algérie , la ville est inclue dans l'aménagement du territoire .

Au lendemain de l'indépendance du pays, l'économie algérienne se présentait sous la forme d'une économie extravertie et désarticulée dont les structures et les fonctions étaient essentiellement orientées vers la satisfaction des besoins de la métropole ; cet héritage a profondément modelé l'économie algérienne ; le réseau urbain est concentré autour des ports et dans les riches plaines du nord du pays ; le développement des régions et des secteurs économiques demeure illégal .

Les équipements urbains et ruraux connurent un développement tardif par rapport au programme industriel et les déficits furent importants ; les déséquilibres entre les équipements industriels et les équipements d'accompagnement de l'industrialisation risquaient, à brève échéance d'entraver toute la construction de l'économie ; c'est la conséquence d'une attitude qui a considéré, durant une période relativement importante cette infrastructure suffisante .

Le premier plan de développement est lancé à partir de 1967 ; à partir de cette date, les pouvoirs publics affirment leur volonté de substituer à l'urbanisation démographique résultant de l'accélération de l'exode rural, une urbanisation économique ; celle-ci a pour objectif de privilégier le développement urbain par le développement industriel et

par la rénovation du milieu rural ; la répartition géographique de la population occupe une place déterminante dans les choix économiques et sociaux des plans de développement ; l'aménagement du territoire et l'organisation de l'espace tiennent une place privilégiée .

En 1980, c'est-à-dire une douzaine d'années après le lancement du 1° plan de développement de 1967, le taux d'accroissement urbain atteignait 5.3% alors que le taux d'accroissement de la population était de 3.2% ; près de deux millions de personnes ont été concernées par l'exode rural ; durant cette période , la population urbaine est passée de 30% à 40% de la population totale .

Dans les quatre villes les plus importantes du pays : Alger- Oran- Constantine- Annaba, sont concentrées 40% de la population totale .

Les investissements concentrés au niveau de certains pôles industriels ont entraîné le déplacement des populations et l'exode rural .

En 1966, seulement quatre ville comptaient plus de 100 mille habitants :
Alger 944 mille habitants , Oran 326 mille habitants , Constantine 246 mille habitants, Annaba 152 mille habitants ; 9 villes avaient une population comprise entre 50 mille et 100 mille habitants : Sidi–Bel-Abbès – Sétif – Blida – Tlemcen- Mostaganem- Skikda- Batna – Biskra – Béjaia .

T. 35 – Répartition de la population

Agglomération	Nbre	% Population urbaine
- agglomération de plus de 200 mille habitants	4	39
- Entre 100 mille et 150 mille habitants	4	7
- Entre 50 mille 100 mille habitants	17	17
- Entre 30 mille et 50 mille habitant	19	11
- Entre 15 mille et 30 mille habitants	44	12
- Entre 10 mille et 15 mille habitants	40	8
- Entre 4 mille et 10 mille habitants	--	--
Total	190	100

Source : R.G.P.H

A travers ce tableau, nous remarquons que les 25 grandes villes de plus de 50 mille habitants en 1977 totalisent à elles seules 63% de population urbaine contre 72% en 1966.
Alger, Oran, Constantine, Annaba regroupaient 40% de la population urbaine ; les régions côtières regroupaient 58% des emplois industriels ; les petites localités situées à proximité des pôles industriels , connaissent un afflux important de population .

Au cours des années 1980, dans les régions littorales surpeuplées , des tensions et des distorsions apparurent ; l'offre dans la disponibilité des logements sociaux et des équipements urbains et ruraux ne correspondait pas à la demande ; cette situation entraîna une modification dans les choix des priorités ; le nouvel objectif visé consistera à densifier les équipements dans ces zones et à remodeler l'occupation du territoire ; l'effort portera sur la fixation de ces équipements dans les régions de futur peuplement à l'intérieur du pays .

Le rapport du 3° Plan National de Développement indique qu'il s'agit « d'imaginer et de décider au plus vite la physionomie et la répartition de population en 1990 avec 10 millions d'habitants supplémentaires ; 8 millions seraient en principe dans les zones urbanisées ; il s'agit surtout d'imaginer cette densification souhaitable d'ici l'an 2000 avec 18 millions d'habitants supplémentaires et au delà » ; c'est ainsi que la politique d'aménagement du territoire et par voie de conséquence celle de l'urbanisation apparurent au cœur de la problématique du développement économique de l' Algérie ; la politique d'aménagement du territoire ne peut donc être séparée du développement économique et social du pays ; elle se différencie de l'optique libérale classique qui utilise d'autres moyens en vue du redéploiement de certaines activités économiques et industrielles .

En Algérie, l'Aménagement du Territoire tend ainsi à être intégré de plus en plus dans la planification du développement et apparaît comme une formulation régionalisée des orientations et des objectifs des plans de développement ; il vise ainsi par certaines dispositions à coordonner les plans des différents secteurs et acteurs .

Dans les pays industrialisés , le développement a précédé l'aménagement du territoire ; dans les pays en voie de développement et en Algérie, l'aménagement du territoire s'opère et se réalise dans le mouvement et la dynamique du développement ; l'aménagement du territoire devient donc inséparable du développement socio-économique et territorial du pays auquel il s'intègre .

Cette action ambitieuse nécessite, pour être réussie , un certain nombre de conditions ; elle nécessite l'association étroite de l'ensemble des opérateurs économiques , des collectivités locales et territoriales , de la Commune et de la Wilaya ; celles- ci sont concernées en premier par la politique d'aménagement du territoire et la maîtrise de la croissance urbaine ; la principale difficulté réside , malheureusement ,dans la manière dont est conçue et engagée cette association ; la coordination entre les différents

niveaux de décision, entre l'Etat d'une part et les collectivités locales d'autre part ,demeure insuffisante .

La planification n'a commencé en Algérie qu'à partir des années 1980 ; avant cette date les instruments de planification n'étaient pas encore disponibles ; les choix des sites pour l'implantation des projets industriels étaient décidés sur la base de critères politiques ; les études concernant l'aménagement de ces sites, les travaux de viabilisation étaient pris en charge par la -C.A.D.A.T - Caisse Algérienne d'Aménagement du Territoire - ; ce n'est qu'en 1987- loi 87-01- que furent créées les structures centralisées de la politique d'aménagement du territoire avec les instruments de la planification.

1-3-1- Le Schéma National d'Aménagement du Territoire – S.N.A.T. -

C'est le résultat de l'analyse de la situation à l'échelle nationale sur la base d'un millier de critères ; celui- ci a permis le découpage du territoire national en huit régions homogènes ; le S.N.A.T a permis de formuler des propositions à moyen terme et à long terme ; l'objectif de cette planification est de permettre d'enrayer les déséquilibres, les disparités régionales et interrégionales ; l'autre objectif est de redéployer les hommes et les activités du Nord du pays vers les hauts plateaux ; cette situation permettra l'émergence de villes de petite et moyenne dimension ; le processus de planification est destiné à assurer l'harmonie de l'aménagement du territoire ; d'autres niveaux d'intervention sont prévus à l'échelle régionale ou territoriale ; le - S.R.A.T- à l'échelle locale – P.A.W- P.A.C- P.A.R . - pour les Wilayas, Communes, ainsi que pour les zones rurales ; les objectifs de cette planification sont destinés à diminuer les disparités régionales et interrégionales et atténuer les déséquilibres ; ils visent le redéploiement des hommes et des activités du Nord vers les hauts plateaux et le Sud du pays ; ils prévoient l'émergence de villes petites et moyennes ; ceci n'est possible qu'avec le renversement des tendances migratoires habituelles.

L'organisation du Réseau Urbain algérien - organisation hiérarchisée des villes au sein du territoire national -fait partie des objectifs de la planification urbaine ; l'Algérie ne possède pas un réseau structuré et cohérent ; c'est une sorte de « semis urbain » ; il se caractérise par l'inadéquation entre l'espace fonctionnel et l'espace géographique ; à titre d'exemple , la ville de Constantine possède toujours une main- mise régionale, une forme de dominance correspondant à ses anciennes limites administratives ; le réseau urbain et semi- urbain en Algérie se caractérise par sa relative densité sur la zone du littoral ; les villes les plus importantes y sont implantées ; ce réseau devient moins

dense, dispersé dans les hauts plateaux ; le réseau urbain actuel nécessite une restructuration ; cette opération nécessite des moyens importants de la part de l'Etat .

Le S.N.A.T est le premier maillon de cette restructuration ; il fut élaboré en 1983 et appliqué en 1987 ; il dicte toutes les directives aussi bien à l'échelle nationale qu'à l'échelle locale en matière d'aménagement ;la loi N° 87-03 du 21 Janvier 1987 institue le S.N.A.T et le S.R.A.T avec comme résultat un schéma global, régional et local : le Code de la Wilaya et le Code Communal .

Le S.N.A.T est l'instrument de l'aménagement du territoire ; il possède une vision globale et cohérente à long terme de l'occupation de l'espace national ; il constitue le cadre approprié d'une concertation intersectorielle et interrégionale ; il fixe les paramètres d'équilibre fondamentaux ; il organise l'occupation de l'espace en combinant les objectifs impératifs et stratégiques : la répartition planifiée de la population et des activités ,la revalorisation des espaces naturels, des ressources ,la répartition spatiale des villes, la localisation et la répartition des équipements structurants.

Le caractère stratégique du S.N.A.T s'affirme par le fait qu'il traduit les lignes de force et les actions d'organisation spatiale pour les secteurs structurants de l'aménagement : la mobilisation et la répartition des ressources , l'armature urbaine ,les grandes infrastructures : la trame ferroviaire - l'éducation – la santé .

L'élaboration du S.N.A.T s'est effectuée sur 3 phases distinctes :

* - **1° Phase** :

En mars 1983 fut mise en place une fiche technique multicritères avec la collecte de données sur les caractéristiques de chaque région et ses activités ; celle-ci a permis d'établir une répartition en 8 zones distinctes : 3 zones dans le nord du pays, 3 zones dans les hauts plateaux , et 2 zones dans le sud du pays ; les hypothèses de travail comprennent des variantes sur le redéploiement de la population ; les résultats des travaux sont diffusés auprès des Wilayas pour être amendés et affinés .

* - **2° Phase** : Etablissement du diagnostique :

Les potentialités de chaque région , la conjoncture économique de chaque région ; celle-ci s'inscrit dans un cadre global et cohérent dont les grandes lignes sont les suivantes : le contenu de la Charte Nationale, les lois en vigueur, les perspectives de développement économique ; tous les éléments structurants et polarisants de l'espace : les grands équipements tels que les universités , les aéroports , les usines ; les

paramètres de la population, comme avantages et comme contraintes ; l'environnement : les potentialités de chaque environnement .

* - **3° Phase** :

Le processus de concertation et le point de vue du S.N.A.T sur la planification urbaine , l'armature urbaine et les réseaux urbains : la répartition des agglomérations par taille , leur typologie ; l'armature urbaine équilibrée, la comparaison entre la démographie et la taille des agglomérations : évolution quantitative des strates – grandes villes, petites villes , villes moyennes sur la base du recensement .

REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES .

1- G. DESTANNE DE BERNIS : Problèmes de l'Algérie Indépendante – Tiers –Monde -p . 28 – 1963-

2 – M. RAFFINOT et P. JACQUEMOT : Le capitalisme d'Etat algérien - F. Maspéro – Op .cit . p. 138 -

3 – F.. MACHLUP : Essais de Sémantique Economique - Calman Lévy – p .319-

4 – CHARTE Nationale : Les Orientations Principales de la Politique de Développement – Titre - 6 -

5 – O.N.U. : Conférence d'Istanbul sur les Etablissements Humains - 1996 -

6-7-8-9-10- : M.H.U. : Déclaration du ministre de l'Habitat rapportée par le quotidien Liberté en date du 24 janvier 2002 – p.7

11-12- Ministère de l'Habitat : conférence de presse du ministre rapportée par le quotidien « Liberté » en date du 24 – 3- 2002 – p.3 .

13– C. RAHMANI : La Croissance Urbaine en Algérie - O.P.U. Alger - 1982- p.221-

14 – Rapport général du 2° Plan quadriennal – p. 264 -

- C H A P I T R E 2° -

- LA PLANIFICATION SPATIALE -

-1 - L' U R B A N I S M E :

L'Urbanisme d'après A. Zuccheli, c'est « l'ensemble des connaissances historiques et culturelles, des doctrines et des techniques ayant trait à la problématique de l'organisation et de la transformation de l'espace urbain » ; c'est aussi « l'ensemble des principes, des structures, des moyens et des contenus des politiques urbaines expérimentées, appliquées ou proposées dans différents contextes historiques, politiques et socio-économiques » .

« L'Urbanisme Opérationnel » est la phase de mise en application d'une politique urbaine planifiée et programmée au moyen de ses instruments d'orientation – les plans de réalisation et de gestion - .

En complément de la politique de l'aménagement du territoire , l'urbanisme va mettre en œuvre des règles et des techniques ; le droit de l'urbanisme s'affirme de plus en plus ; l'urbanisme contemporain correspond à l'aménagement de l'espace ; les rapports humains sont régis par le droit ; l'espace urbanistique est quadrillé par des règles juridiques .

La politique de l'urbanisme a besoin de droit pour s'exprimer et pour être mise en œuvre ; le droit de l'urbanisme dépend du droit administratif; des juridictions administratives et pénales ; il concerne les rapports entre l'administration et les constructeurs , les rapports entre la puissance publique et les tiers - acteurs individuels- ; c'est un instrument de régulation entre les collectivités publiques telle que la commune et les individus ; le droit de l'urbanisme dépend du droit public ; ses règles sont tirées du droit administratif .

Les préoccupations en matière d'aménagement du territoire par rapport aux autres secteurs demeurent relativement faibles ; or la planification nationale a non seulement pour objectif d'assurer l'équilibre régional mais aussi de permettre un développement global cohérent ; la planification spatiale vise l'adéquation entre les objectifs à caractère économique et les objectifs à caractère spatial .

Les documents d'urbanisme permettent aux collectivités locales d'exprimer leurs options d'aménagement et de les imposer dans certains cas ; les programmes de

logements sociaux font partie de la stratégie de développement du pays ; le plan d'aménagement du territoire et les plans d'urbanisme prévoient des zones destinées à accueillir des programmes importants de logements .

Les réglementations concernant l'aménagement du territoire et l'urbanisme sont décidées à un moment où l'Algérie subissait déjà les conséquences d'une urbanisation galopante et anarchique : constructions illicites, habitat précaire, pression sociale .

Au même titre que l'urbanisation , les règlements d'urbanisme ont connu des variations au cours de l'histoire récente du pays ; l'urbanisme colonial est perceptible à travers la morphologie du tissu urbain ; l'urbanisme , sans urbanistes est perceptible dans les villes de l'intérieur qui se sont développées spontanément ; l'urbanisme contemporain s'effectue avec l'intervention de l'Etat ; c'est un urbanisme d'Etat .

Les premières règles d'urbanisme en Algérie appelées à l'époque « Règlement Sanitaire » , datent de 1906 ; ce n'est qu'entre 1943 et 1958 que se sont développées les règles qui vont du permis de construire au permis de lotir ; le décret N° 58-1463- du 31 décembre 1958, appliqué au droit français, ne fut étendu à l'Algérie que le 6 septembre 1960, soit deux années plus tard ; c'est sur cette base que furent créées plusieurs plans de villes .

Ces plans se contentaient de prévoir les grandes affectations par zones auxquelles étaient appliquées des prescriptions de construction ; ils ne concernaient pas beaucoup la population algérienne , rejetée dans certains quartiers périphériques.

Après l'indépendance du pays, l'ensemble de la législation antérieure fut reconduit ; c'est le ministère des Travaux Publics et de la Construction qui prend en charge l'élaboration des P.U.D. par l'intermédiaire du bureau d'études - E.T.A.U- ; cette mission fut transférée par la suite à la C.A.D.A.T- qui donna une nouvelle orientation aux nouveaux P.U.D.

En Algérie, la législation prévoit le Périmètre Provisoire d'Urbanisme - P.P.U. , le Plan d'Urbanisme Directeur -le P.U.D. , le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme -P.D.A.U. défini par le décret N° 91-177 du 28 mai 1991,– la Zone d'Habitat Urbaine Nouvelle – Z.H.U.N. - , la Zone Industrielle – Z.I - .

Le P.U.D.concerne les agglomérations de plus de 10 mille habitants; il répartit les sols en zones selon leur affectation ; il précise l'implantation des équipements collectifs et donne des indications sur les infrastructures; le P.U.D. définit le périmètre d'urbanisation de la commune et fait apparaître les zones d'utilisation spécifiques ; il ne s'applique pas à l'étude des structures agraires ; ce plan renferme les différents projets : zones

d'habitions , d'équipements, voies de circulation ; le P.U.D. trace le cadre général de l'aménagement et en fixe les éléments essentiels ; il peut être complété au fur et à mesure des besoins par des plans de détail ; il se compose de 4 phases .

Les P.U.D sont élaborés par des bureaux d'études ; ils sont d'abord approuvés par les responsables locaux , par les autorités centrales ensuite ; les P.U.D. sont établis pour une période de 15 années ; ils donnent une image idéale de l'agglomération pour la fin de cette période, mais ils ne fournissent pas d'éléments concrets permettant la programmation progressive des investissements ; en 1978, 88 P.U.D ont été élaborés ; 75 Z.H.U.N.furent programmées et approuvées ; depuis la fin des années 1980 aucune Z.H.U.N n'a été initiée ; au total 256 Z.H.U.N ont été aménagées au niveau de 180 villes.

La lenteur dans l'approbation du P.U.D., l'incapacité des pouvoirs publics pour faire appliquer les instruments d'urbanisme et gérer l'espace urbain constituent des contraintes certaines ; ajoutons à ces contraintes le manque de suivi des études élaborées, le non-respect de la consommation d'espace, l'instabilité des élus locaux , les études mises dans les oubliettes ; la conception et la réalisation des Z.H.U.N. sont confiées à des bureaux d'études;ceux-ci privilégient plus l'aspect technique que social .

- Les Zones Industrielles – Z.I. –ou Zones d'Activités ont été crées en 1965 ; leur aménagement fut confié à la Caisse Algérienne d'Aménagement du Territoire –C.A.D.A.T. -cet organisme public dépendait du ministère du Plan ; il bénéficiait d'un prêt bancaire pour l'achat de terrains ; cet organisme établissait les études d'aménagement, réalisait la viabilisation des terrains et les vendait au prix coûtant, sans percevoir de bénéfices ; la Zone Industrielle, avec ses spécificités , fait partie d'un plan d'aménagement comparable à celui de l'habitat ; si au niveau de l'habitat la procédure et la réglementation ne sont pas toutes respectées, il en est de même pour la Zone Industrielle avec ses conséquences sur le cadre de vie et l'environnement ; la Zone Industrielle est conçue pour accueillir un ou plusieurs projets industriels; de nombreux projets industriels implantés ont donné naissance à de véritables zones industrielles alors que les procédures ne sont pas entièrement respectées .

-1-1- LA MAITRISE DU SOL :

En dépit de l'étendue du territoire national , de sa faible densité concernant le nombre d'habitants au km², près de 90% de la population est concentrée sur une bande côtière correspondant à 10% de l'ensemble du pays (1) ; l'espace urbain disponible devient rare et limité ; la pression sur la demande en terrains à bâtir s'exerce dans le nord du pays et principalement dans les zones où la concentration urbaine est la plus

forte ;cette situation entraîne une hausse des prix fonciers et aggrave le dualisme nord-sud ; la constitution des réserves foncières au profit des communes est considérée comme l'un des moyens les plus sûrs de la maîtrise du sol ; elle permet d'éviter la hausse des valeurs foncières et la rareté des terrains ; c'est un moyen de lutte contre les déséquilibres ; sa mise en œuvre permet l'acquisition et la cession des sols ; la constitution des réserves foncières ne garantit pas la maîtrise foncière ; elle n'assure pas le contrôle de l'appropriation du sol .

1-1-1 LA HAUSSE DES VALEURS FONCIERES ET LA RARETE DES TERRAINS .

L'ampleur de la croissance urbaine , la densification de la population dans certaines zones déjà aménagées , la densification des zones agricoles riches à l'instar de la Mitidja, la concentration de la population dans les zones d'activités industrielles , d'équipements , ont eu pour conséquences la consommation accrue d'espace .

1-1-2 -LES DETERMINANTS ET LES EFFETS DU RENCHERISSEMENT DU SOL .

La croissance démographique , l'augmentation du taux de natalité , la baisse de la mortalité , l'exode rural ont un effet direct sur l'urbanisation ; cette urbanisation , l'industrialisation dans le nord du pays se développent au détriment des terres agricoles , là où la poussée urbaine est la plus forte ; elles s'effectuent par l'extension de l'occupation du sol ; la rareté des terres agricoles est l'une des causes de la « sur-occupation de ces terres » ; elle se caractérise par un déficit généralisé en matière de logements , d'équipements , d'emplois.

L'étude réalisée par le bureau d'études « Europ. – Expansion » au cours des années –1970- dans certaines wilayas de l'ouest du pays nous donne des informations dignes d'intérêt ; la superficie des agglomérations d'Oran , Sidi-Bel-Abbès , Mostaganem , Mascara a plus que doublé en l'espace de 10 années – entre 1966 et 1976.

Cet accroissement est proportionnel à la taille des agglomérations ; les agglomérations les plus importantes augmenteraient plus rapidement que les autres ; la surface de l'agglomération de Mostaganem a augmenté de 22 % ; la surface des wilayas de l'intérieur du pays a tendance à décroître (2) .

La même analyse , menée à partir des photos aériennes , confirme ces tendances d'extension rapide des agglomérations ; le bureau d'études Europ.-Expansion avait d'autre part établi des prévisions sur la base des résultats obtenus ; une extrapolation théorique de cette tendance brute de croissance dans les années 1970 aurait donné pour l'an 2000 , les résultats suivants :la ville d'Oran passerait de 1778 ha à 24 520 ha , soit une croissance de 711 % ; la ville d'Arzew , une petite agglomération durant l'année 1966,

avec 134 ha , dépasserait la surface initiale d'Oran avec 2 346 ha , soit un accroissement de 654 % ; la ville d'Essenia, avec 13 ha , atteindrait le chiffre de 15 797 ha , soit un accroissement de 14 000% .

T-36 - Evaluation des périmètres de 1966 à 1972 - unités en ha.-

Wilayas	Superficies		Wilayas	Superficies	
	1966	1977		1966	1977
Oran	2223	4773	Mostaganem	1117	2225
	41%	46%		21%	22%
Sidi-Bel-Abbès	1186	2138	Mascara	840	1222
	22%	21%		16%	12%

Source : Europ.-Expansion.

Il est évident que ces communes n'ont pu raisonnablement atteindre ces superficies , pour des raisons de contraintes physiques notamment ; cette simulation a le mérite d'attirer l'attention des pouvoirs publics sur le danger des croissances urbaines constatées jusqu'ici ; des mesures appropriées sont nécessaires pour ne pas déséquilibrer l'armature urbaine du pays .

1-2- LA MAITRISE DE LA CROISSANCE URBAINE PAR LES COLLECTIVES LOCALES .

L'outil de travail et le cadre réglementaire sont fournis par un certain nombre de dispositions ; la maîtrise de la croissance urbaine , objet de tensions sur les coûts passe par l'affirmation d'un droit public sur le sol ; l'intervention directe des collectivités locales sur le marché foncier permet d'assurer la maîtrise convenable du développement urbain ; cette intervention se concrétise par l'élimination de la spéculation foncière ; elle élimine le marché où s'opère l'échange et où se valorisent les prix ; la plue-value foncière est récupérée par la collectivité .

L'institution des réserves foncières ne fut effective qu'à partir de 1974 ; avant cette date , l'Etat et les collectivités locales disposaient d'un ensemble de moyens juridiques qui leur permettaient d'intervenir directement sur le marché foncier ; l'Etat avait la possibilité de recourir à l'expropriation et d'imposer l'utilité publique en prenant l'initiative de l'acquisition .

Le phénomène urbain en Algérie n'a été perçu que tardivement ; la prise de conscience de sa dimension s'est effectuée après sa naissance ; ces paramètres expliquent les déficits accumulés dans le secteur du logement et des équipements .

Si au niveau de la prévision et de la réalisation la cohérence économique globale était recherchée et parfois obtenue , certaines difficultés sont apparues sur le site d'implantation comme le manque d'infrastructures d'accompagnement .

Entre les organismes techniques chargés des études d'urbanisme, les échanges d'informations sont limitées, voire inexistants ; les priorités d'études ne sont pas déterminées ; elles dépendent plutôt de l'opérateur qui n'a pas obligatoirement des préoccupations d'ordre global .

La coordination des études à différents niveaux –Z.H.U.N.- P.U.D. -Z.I.- est inexistante ; à l'image des pays développés , il est nécessaire de mettre en place un cadre de concertation à tous les niveaux des études , pour l'adaptation des textes , pour la consommation de l'espace ; la circulaire présidentielle sur les réserves foncières insiste sur la nécessité d'assurer la protection des terres agricoles .

L'évaluation des terres prélevées à l'agriculture au profit de l'industrie entre 1962 et 1976 donne deux chiffres divergents ; le ministère de l'agriculture avance le chiffre de 250 mille ha , soit 4 % de la surface agricole utile ; le ministère de l'industrie estime cette superficie entre 1962 et 1980 à 25 mille ha. , dont 15 mille ha pourraient avoir un caractère agricole (3) ;cette disproportion de 1 à 10 entre les deux chiffres avancés , indique l'importance du sol où s'organise une véritable concurrence en vue de son appropriation.

-T-37- Prix minimum du m^2 de terrain en 1971- en D.A-

Nord du pays	Prix	Sud du pays	Prix
Alger	60	Laghouat	7
Bejaia	30	Bechar	5
Sétif	40	Tamanrasset	5
Constantine	30	Djelfa	5
Mascara	50	Ouargla	5
Oran	70		

Source : ministère de l'intérieur.

Les prix sont constatés dans les zones et les localités où les prix sont les plus bas dans chaque wilaya ; il ne s'agit pas de prix moyens ; la spéculation foncière parallèle , durant les années 1970 augmentait la pression sur les prix ; la vente différée aggravait la tendance à la hausse des valeurs foncières ainsi que la crise du logement .

La crise du logement , la pénurie du logement sont dues en partie à la spéculation foncière ; dans une situation d'équilibre entre l'offre et la demande, la spéculation ne porte que sur certaines zones : le centre ville , les zones à très forte densité et non pas sur l'ensemble de l'agglomération (4); dans une situation de déséquilibre , la crise se

généralise , influe sur les prix fonciers et rend difficile toute politique d'acquisition foncière et de construction .

Les besoins en terrains à bâtir sont importants aussi bien de la part du secteur public que du secteur privé , dans le milieu rural et dans le milieu urbain ; le tableau suivant , établi sur la base de 40 logements à l'hectare en milieu urbain et 20 logements en milieu rural , nous donne une indication sur les besoins en terrains à bâtir.

-T-38 - Hypothèses de demande en terrains à bâtir établie en 1977 - en ha - .

	TOTAL	Urbains	Ruraux
Hypothèse haute	115.000	65.000	50.000
Hypothèse moyenne	85.000	50.000	350.000
Hypothèse basse	60.000	40.000	20.000

Source :idem .

Les effets convergents de ces facteurs sur les valeurs foncières ont des conséquences sur le plan financier , économique , social , urbain .

* - Sur le plan financier : l'alourdissement du coût des équipements publics en milieu urbain est souvent consécutif à la hausse généralisée des valeurs foncières ; celle-ci s'exprime par la révision contractuelle des prix , les retards , l'accumulation des déficits ;la réalisation de certains équipements est différée .

* - Sur le plan économique : les infrastructures routières , les voies de communication réalisées par les collectivités locales valorisent certaines zones urbanisées au profit de leurs propriétaires ; la présence de certains équipements publics, les transports , les commerces font bénéficier ces propriétaires d'une rente à laquelle ils n'ont pas participé ; afin d'acquérir ces terrains , les collectivités locales se trouvent dans l'obligation soit de les surpayer , soit de renoncer a leur achat et donc de pénaliser les utilisateurs potentiels .

* - Sur le plan urbain et social : ceux qui disposent de moyens financiers conséquents peuvent choisir la localisation de leur choix et bénéficier ainsi des utilités liées à la proximité des équipements et du centre ; les autres catégories sociales , défavorisées s'implantent dans la périphérie ou dans les zones délaissées par la demande ; en dehors d'une régulation de la part de la puissance publique , la répartition du sol est déterminée par les hausses des valeurs foncières qui marqueront pour des années la morphologie de la ville ; ces mécanismes fonciers , dans les pays du Tiers-monde sont perceptibles dans les tissus urbains, situés dans la périphérie des villes : denses, ignorant la construction ,

la circulation , l'hygiène , dépourvus d'équipements ; c'est le refuge d'une population pauvre , oubliée , isolée , par rapport au reste de la société .

La constitution des réserves foncières par les collectivités locales est donc l'un des moyens de la maîtrise des sols ; c'est un moyen d'éviter une urbanisation désordonnée ; il prévoit un développement harmonieux , planifié des villes .

La circulaire présidentielle N° 202 D.G. H du 12 février 1976 indique : « il s'agit d'assurer la protection des terres agricoles face à l'urbanisation et à l'industrialisation ; il s'agit également de réagir contre la spéculation effrénée portant sur les terrains à bâtir, particulièrement dans les grandes agglomérations ; il s'agit , par différentes mesures , de démocratiser l'accession au logement social ; ceci permettra à chaque chef de famille de construire son logement familial en habitat individuel ou collectif » .

-1-3 LES OBJECTIFS STRATEGIQUES DE L'INSTITUTION DES RESERVES FONCIERES .

La constitution des réserves foncières , en tant que politique volontariste du gouvernement poursuit 3 objectifs essentiels :

-a - La protection et la valorisation du patrimoine naturel et national .

C'est la protection des ressources naturelles contre la dégradation ; c'est la protection de l'eau des nappes souterraines , de l'eau de mer , des montagnes ;c'est la préservation des réseaux existants , de l'habitat des terres agricoles contre l'urbanisation .

- b- La démocratisation de l'accès au logement :

Le déficit en équipements risque de remettre en cause la démocratisation de l'accès au logement ; l'institution des réserves foncières permet à l'Etat d'acquérir les terrains à des prix relativement bas afin que les investissements ne soient pas trop élevés ; la période de 1962 à 1974 a vu l'élaboration et la promulgation d'un certain nombre de dispositions qui s'inscrivent dans la ligne tracée par la politique algérienne : « socialisation de l'économie, gratuité de la santé et de l'éducation » ces dispositions sont d'ordre réglementaire et d'ordre fiscal .

*** - Les Mesures d'Ordre Réglementaire :**

Dès l'indépendance du pays, les autorités publiques avaient pris des mesures d'urgence destinées à freiner la spéculation immobilière ; celle-ci s'était développée sur les biens immobiliers après le départ précipité des Européens ; l'ordonnance N° 62-020 du 24 Août 1962 mettait sous protection de l'Etat, les biens dits vacants en transférant leur propriété à l'Etat ; le décret N° 62-03 du 23 octobre 1962 interdisait toutes les transactions, cessions, locations, de ces biens vacants ;cette mesure fut vite remplacée par un autre texte qui libéra les transactions, soumises à l'autorité administrative pour

les montants d'une valeur supérieure à 100 mille Francs Français, lorsqu'il s'agit d'un fonds de commerce ; l'article 7 de la loi de finances de 1965 , obligeait les personnes désireuses d'entreprendre une transaction, de produire un certificat de non vacance délivré par le Wali ; l'ordonnance N° 70-191 de 1970, assujettit impérativement tous les actes portant mutation immobilière à la forme authentique auprès du notaire .

L'ensemble de ces mesures traduisait le souci du législateur d'assurer un contrôle renforcé des transactions immobilières, même si leur caractère foncier n'était pas précisé .

Les Mesures Fiscales :

En 1975 , il fut institué une taxe spéciale sur les plus -values réalisées à l'occasion de la cession des immeubles bâtis ou non bâtis ; cette taxe, élevée, correspondait à 60 % de la valeur déclarée, augmentée de 25 % en cas de non déclaration ; elle visait à freiner la spéculation du marché de l'immobilier et concernait les transactions antérieures à l'année 1975.

-1-4- LA CONSTITUTION DES RESERVES FONCIERES :

La constitution des réserves foncières était destinée à assurer la maîtrise de la croissance urbaine ; afin de pouvoir choisir l'affectation des terrains d'assiette , les pouvoirs publics devaient être propriétaires de ces terrains ; il leur fallait donc acquérir ces terrains sans passer par la formule du marché, la loi de l'offre et de la demande .

L'objet des réserves foncières était d'acquérir les terrains en vue de leur utilisation ultérieure ; son intention était de prévoir l'avenir ; les choix des autorités ne devaient pas être compromis par une situation imprévue ; les collectivités locales veulent garantir, à l'avance, les terrains d'assiette pour l'implantation des équipements ;c'est la signification qui leur est donnée dans l'ensemble des pays où elle est appliquée : la France , le Canada , la Suède .

-1-5- LES CARACTERES SPECIFIQUES DES RESERVES FONCIERES EN ALGERIE :

*** - Le Caractère Obligatoire .**

La constitution des réserves foncières en Algérie n'est pas une faculté laissée à l'initiative des collectivités locales qui peuvent, par le recours à l'expropriation ou le droit de préemption procéder aux acquisitions des terrains : Grande Bretagne, France , Suède ; cette initiative n'est pas laissée non plus aux propriétaires de ces terrains .

Il ne s'agit pas d'une alternative ou d'un choix laissé à l'appréciation de la commune ; il s'agit d'une obligation que les communes du pays se doivent de concrétiser ; c'est une décision légale qui s'applique à l'ensemble du territoire national ;

aucune collectivité locale ne peut rejeter cette décision ou bien en différer l'application sous prétexte qu'elle n'en éprouve pas le besoin ; les communes doivent en assurer la mise en œuvre, de manière progressive avec leurs propres moyens, selon leurs besoins et leurs spécificité ; cette décision s'applique à l'ensemble des communes, qu'elles soient urbaines ou rurales, riches ou pauvres, petites ou grandes .

L'ensemble des terrains publics ou privés, situés à l'intérieur du périmètre d'urbanisme sont intégrés dans les réserves foncières, quel que soit leur statut juridique ; les terrains relevant du domaine public classique, tels que les emprises des aéroports, les ports , les rivages, les plages ne sont pas concernés par cette mesure ; les terrains qui font partie des réserves foncières sont les terrains agricoles situés en milieu urbain après l'accord des ministères de l'Agriculture et de l'Hydraulique , les terrains dépendant du domaine de l'Etat, y compris les biens dits vacants, les terrains appartenant aux collectivités locales, les terrains appartenant aux particuliers, à l'exclusion de ceux destinés à satisfaire les besoins familiaux et professionnels.

- **Le Monopole des Transactions Foncières : La règle de l'exclusivité :**

L'ensemble des terrains situés dans le périmètre urbain ne peuvent faire l'objet de transaction qu'au profit de la commune à l'exception des cas de succession prévus par l'article 6 de l'ordonnance portant constitution des réserves foncières ; toutes les opérations d'acquisition ou de cession se font par l'intermédiaire de la commune et à son seul profit ; la commune détient le monopole des transactions foncières en milieu urbain ; concernant les terrains privés et expropriés dans le cadre des réserves foncières, il est prévu une surface à bâtir pour l'ensemble de propriétaires de ces terrains ; chaque membre a le droit de posséder en toute propriété, en vue de satisfaire ses besoins familiaux une surface à bâtir, déterminée sur la base de 20 m² par personne appartenant à une même famille ; d'autre part, chaque Algérien a le droit d'acquérir un terrain à l'intérieur du périmètre urbain pour construire une maison d'habitation .

L'ordonnance portant constitution des réserves foncières prévoit un ensemble de conditions en vue de leur concrétisation .

- L'institution du périmètre urbain .
- La viabilisation préalable des terrains d'assiette .
- La progression dans l'appropriation foncière.

-1-6- L'INSTITUTION DU PERIMETRE URBAIN .

Les réserves foncières doivent être inclues dans un Périmètre Urbain qui en définit les limites et la consistance ; l'article 2 de l'ordonnance N° 77-26 du 20 février 1974 stipule

que « les Réserves Foncières communales sont constituées par les terrains de toute nature, propriétés de l'Etat ou des particuliers inclus nécessairement dans un périmètre d'urbanisation » ; le Périmètre Urbain des agglomérations est défini par le –P.U.D- puis plus tard par le –P.D.A.U- ; il est établi par l'Assemblée Populaire Communale – A.P.C- et approuvé par le ministère de l'Habitat .

L'établissement de ce Plan Directeur nécessite une étude longue qui peut s'étaler sur plusieurs années ; pour cette raison , il est établi un Plan d'Urbanisme Provisoire - P.U.P.- qui permet aux collectivités locales de travailler dans un cadre planifié, en attendant l'élaboration définitive et officielle du P.U.D puis du P.D.A.U.

Le Wali, représentant de l'Etat, dresse la liste des agglomérations et des communes, au sein de sa Wilaya devant faire l'objet d'une délimitation provisoire ; il établit l'ordre des priorités et des urgences concernant les besoins et les programmes à mettre en œuvre ; il est assisté par le Directeur de l'Infrastructure et de l'Equipement - D.I.E - puis plus tard par le Directeur de l'Urbanisme, de la Construction et de l'Habitat – D.U.C.H-

Chaque A.P.C assistée d'un comité technique, définit l'extension de la commune à court, moyen et long terme ; cette extension est le résultat d'une étude où figurent les plans d'aménagement et les pièces écrites complémentaires .

Le comité technique est présidé par le 1er Responsable de la commune ; il comprend :

- L'ensemble de l'exécutif communal ,un technicien représentant le Ministère de l'Habitat, un technicien représentant le ministère de l'Agriculture,un technicien représentant le ministère des Finances , un technicien représentant le ministère de l'Industrie et de l'Energie ,un technicien représentant le Ministère de l'Hydraulique .

Ce comité technique siège en permanence jusqu'à la fin de sa mission ; le président de l'A.P.C. est assisté par le Secrétaire Général de la Commune ; il peut faire appel , s'il l'estime nécessaire à toute personne compétente.

Le P.U.D doit être dimensionné et délimité de manière précise ,en conformité avec les véritables besoins de la commune, sur le court, moyen et long terme ; il doit tenir compte des possibilités humaines , matérielles, financières de la commune ; si la surface inclue dans le P.U.D. n'est pas évaluée de manière exacte, elle risque de déboucher sur des situations difficiles à gérer ; si cette surface est inférieure aux besoins de la commune, celle-ci risque d'être bloquée dans ses programmes de développement à cause de la non disponibilité des terrains d'assiette des projets.

Si au contraire cette surface dépasse les besoins et les possibilités de la commune, l'acquisition des terrains risque de priver la collectivité de ressources financières pour d'éventuels investissements.

L'établissement du Périmètre d'Urbanisme doit prendre en compte l'ensemble des paramètres susceptibles de permettre sa réussite ; l'étude doit être exhaustive et accorder son intérêt aux ressources humaines, aux ressources physiques et au milieu naturel ; ainsi les études des sols dans leur composition géologique, l'étude des terrains favorables à la construction, leur classification suivant leur utilisation éventuelle, les zones agricoles à protéger , la protection des ressources naturelles, le recensement des équipements, des logements , des infrastructures constituent une partie de préoccupations de l'étude ; cette étude donnera toutes les informations utiles figurant sur des plans et des pièces écrites complémentaires, permettant aux collectivité locales de mieux maîtriser l'urbanisation de leur commune .

Le Plan d'Urbanisme Provisoire -P.U.P.- est approuvé par arrêté du Wali dans les deux mois qui suivent son élaboration définitive ; l'ensemble des terrains inclus dans le P.U.P. sont déclarés inclus dans les réserves foncières avant que la commune ne procède à leur transaction ; ce monopole est désormais transféré à la commune ; le P.U.P devient une zone protégée, contrôlée , à l'abri de toute urbanisation anarchique .

Malgré ces dispositions, l'habitat spontané risquait d'apparaître à la périphérie immédiate de ce périmètre urbain ; le décret N° 75-13 du 27 août 1975 prévoit une zone de non constructibilité autour de ces périmètres urbains ; un deuxième périmètre, tracé autour du P.U.P délimite une zone de sécurité appelée « Zone de Développement », « Zone d'Extension » ,à l'intérieur de laquelle toute construction est interdite ;en dehors de ce deuxième périmètre urbain de protection, les terrains ne font pas partie des réserves foncières ; ils sont soumis à la réglementation de droit commun .

1-7- LA VIABILISATION PREALABLE DES TERRAINS D'ASSIETTE .

La pression de la croissance urbaine a développé dans la périphérie des villes des constructions spontanées, disposées de manière anarchique, ne respectant pas les règles d'urbanisme : voies de circulation non conformes, pas de réseaux d'assainissement .

Ces constructions réalisées en dur, créent des situations irréversibles sur le plan urbanistique mais aussi sur le plan humain ; ces zones d'habitations ne sont pas intégrées aux autres quartiers de la ville et constituent des ghettos où vit une population marginalisée ; afin de remédier à ces situations, les collectivités locales sont tenues de viabiliser tous les terrains, conformément aux plans d'urbanisme avant leur utilisation

ou leur cession ; malheureusement, cette volonté de bien faire se heurte au manque de moyens dont disposent ces Collectivités Locales ; la viabilisation des terrains nécessite des moyens financiers importants qui risquent de porter préjudice au budget des communes.

-1-8- LA PROGRESSIVITE DANS L'ACQUISITION DES TERRAINS .

La mise en œuvre des réserves foncières prévoit l'acquisition par la commune de l'ensemble des terrains inclus à l'intérieur du périmètre urbain ;or l'acquisition de ces terrains nécessite des moyens financiers importants dont les communes ne disposent pas ; pour cela, les collectivités locales doivent adopter une stratégie d'acquisition progressive mais aussi sélective ; les besoins prioritaires doivent être sélectionnés, classés dans l'espace et dans le temps ; il doit être tenu compte du degré de certitude du projet afin de déterminer le moment où l'aménagement devra être prévu ; les parcelles destinées aux équipements publics de l'Etat et des Collectivités Locales passent donc en priorité ; la mise en œuvre des réserves foncières a transformé la situation qui prévalait avant ce projet : les transactions ne sont plus le monopole de certaines personnes mais appartiennent aux collectivités locales ; la rétention des terrains, dans le cadre de la spéculation foncière, ne freinent plus l'initiative des collectivités locales ; les prix ne sont plus déterminés par le jeu de l'offre et la demande mais fixés administrativement par l'Etat .

Le phénomène d'urbanisation , la crise de l'habitat, la spéculation foncière ne sont pas une situation à l'Algérie uniquement ; dans l'ensemble des pays, à travers le monde, les pouvoirs publics interviennent sur le marché foncier, de différentes manières, afin de réguler son fonctionnement .

- **La fiscalité sur la valeur du sol .**

C'est une imposition de la valeur locative ou en capital d'un terrain ; cette fiscalité est appliquée aux Etats-Unis sous l'appellation de « Property- Tax » ; en France, c'est « l'Impôt Foncier » ; en Algérie cet impôt est appliqué sous la forme de « Contribution des propriétés bâties et non bâties ».

- **L'imposition sur les plus – values du sol .**

Cet impôt, contrairement au précédent, ne concerne pas la valeur locative ou en capital d'un terrain ; cet impôt est destiné à freiner la spéculation sur les transactions immobilières ; il appréhende l'accroissement des valeurs et des plus values ; en Algérie, son taux important dépasse les 60% ; il favorise la sous déclaration et l'évasion fiscale .

- **L'expropriation .**

Elle est utilisée dans le cadre de « l'Utilité Publique » ; l'Etat ou les collectivités prennent possession d'un « Bien Privé » afin de réaliser un projet destiné à la collectivité ; des dispositions sont prévues par la loi afin de compenser les dommages subis par les propriétaires.

- Le contrôle de l'utilisation des terrains .

Les plans d'urbanisme, les plans d'aménagement urbain, sont destinés à déterminer l'affection des sols, dans un cadre planifié, organisé , dans un souci d'équilibre ;ces plans indiquent : la destination des sols, les zones d'habitat et leur densité , les zones d'activités , les zones industrielles , les zones protégées .

- Les réserves foncières .

C'est l'acquisition par les collectivités locales de terrains , à l'intérieur d'un périmètre, sans que leur utilisation ultérieure soit déterminée avec précision .

- Les terrains réservés .

Contrairement aux réserves foncières où la destination des terrains n'est pas précisée à l'avance , les terrains réservés sont acquis pour servir d'assiette à des projets précis dans l'espace et dans le temps.

- La municipalisation de sols .

Les communes, en fonction de leurs besoins, procèdent à l'expropriation des terrains situés dans leur périmètre urbain ; cette initiative leur attribue le monopole sur des transactions ainsi que sur l'affectation des sols.

- La nationalisation des sols .

Ce n'est plus la commune par le biais des collectivités locales qui se porte acquéreur des terrains , mais l'Etat en tant que personne de droit public qui prend en charge l'acquisition de l'ensemble des terrains ; ces terrains sont , en fonction des besoins, acquis auprès des propriétaires éventuels pour accueillir des projets de construction ou bien des sites naturels à protéger ; l'Etat bénéficie dans ce cas du monopole des transactions et de l'orientation à donner dans l'utilisation de ces terrains .

En Algérie, le sol était considéré, dans le cadre de la politique socialiste, comme un bien collectif ; entre l'année 1962 , date de l'indépendance du pays, jusqu'en 1974, date de la mise en place de la législation concernant les réserves foncières, l'Etat algérien avait utilisé simultanément ou alternativement plusieurs des modalités citées précédemment .

Les réserves foncières constituent le passage à une étape supérieure ; c'est une mesure qui complète en quelque sorte la nationalisation des terres, dans le cadre de la

Révolution Agraire ; l'Etat élimine l'ensemble des obstacles liés à sa politique d'industrialisation et de développement du pays ; les terrains appartenant à la population ne nécessiteront plus de longues procédures en vue de leur acquisition ; l'Etat, les collectivités locales se voient libérés de toute contrainte liée au problème du foncier.

-1-9 - LES MODALITES DE FINANCEMENT DES ACQUISITIONS FONCIERES .

Le législateur a prévu 2 modes de financement principaux :

* - Le financement dans le cadre du plan .
* - Le financement sur avance du Trésor.

*** - Le financement dans le cadre du plan .**

Il est destiné à couvrir uniquement les acquisitions des terrains nécessaires aux opérations inscrites dans le cadre des différents plans communaux tels que le P.C.D et le P.M.U ; sont exclus de ce type de financement : les terrains destinés à recevoir des équipement non planifiés et autofinancés en propre par la commune, les terrains destinés à la cession au profit des personnes physiques et morales - particuliers - entreprises publiques ou privées .

Le prix d'acquisition des terrains d'assiette destinés à recevoir les P.M.U et les P.C.D sont inclus dans le coût des projets planifiés, financés par l'Etat , ce type de financement, avantageux pour les collectivités locales, favorise les acquisitions ponctuelles, projet par projet ; il ne permet pas à la commune d'avoir une vision globale pour le long terme .

En Algérie , de nombreuses communes n'ont que peu de ressources financières , insuffisantes pour leur permettre d'acquérir des terrains d'assiette pour leur projets ; ces communes sont considérées comme déshéritées ; les seules ressources dont elles disposent sont allouées par l'administration centrale , sous forme de subventions , d'attributions ; afin de faciliter leur développement , l'Etat a décidé de leur attribuer la cession des terrains gratuitement ; les communes déshéritées sont classées de 1 à 6 en fonction de leur revenus .

*** - Le financement sur avance du trésor .**

Cette procédure date de 1979 ; elle est instituée par le décret N° 79 - 108 du 23 juin 1979, substituée au financement sur emprunt ; parmi les inconvénients du financement sur emprunt on peut citer la procédure , jugée longue au regard des besoins de la réservation foncière ; la mobilisation des fonds destinés à l'acquisition des terrains demeure lente .

La nouvelle procédure , par le financement sur avance Trésor est destinée à financer exclusivement l'acquisition des terrains , quelle que soit leur origine et leur destination en dehors des cas du P.M.U. cités précédemment , ainsi que les communes déshéritées ; les coûts d'aménagement des terrains ,quelle que soit leur destination , sont couverts par des crédits , prévus à cet effet dans le cadre national .

Les avances sans intérêt , dont le montant a été fixé en 1979 pour l'ensemble des communes à 300 millions de dinars , sont consenties pour une période maximale de 24 mois sur la base d'un dossier ; l'instruction de ce dossier est confiée à un comité de financement siégeant au niveau de la wilaya ; chaque commune est appelée à quantifier ses besoins et à établir ses ordres de priorité dans l'utilisation des terrains inclus dans le périmètre urbain ; c'est l'une des conditions à remplir pour l'obtention des avances du Trésor , dans le cadre du financement planifié.

Cette programmation reste difficile à établir , de manière précise , parce que la commune ne possède pas l'ensemble des moyens de sa politique ; la commune se limite à établir un Plan d'Action Foncière- P.A.F.- dont l'objectif sera de réaliser une occupation rationnelle du sol ainsi que son utilisation ; établi pour une durée de 4 à 5 années , le P.A.F. tiendra compte des objectifs d'aménagement , d'extension de l'agglomération définis dans différents documents de planification –P.D.U. -.P. M.U. – P.C.D. - collectivités locales ; ces conditions permettront aux collectivités locales de prendre possession des terrains de manière progressive et de les utiliser de manière rationnelle .

La mise en œuvre de ce programme d'utilisation des terrains est intimement liée aux perspectives de développement socio-économique de l'agglomération ; l'élaboration de ce document devra tenir compte des équipements et des investissements ,de manière à les intégrer ; la concrétisation du projet dépend des collectivités locales mais aussi de l'ensemble des opérateurs susceptibles d'intervenir à l'intérieur du périmètre urbain .

Le plan d'action foncière reflètera les besoins de la commune en matière d'équipements ,de terrains d'assiette concernant ces équipements , ainsi que les exigences à moyen terme en surface d'urbanisation .

-1-10- Le système de financement .

Les sources de financement ont pour origine plusieurs procédures d'acquisition et se présentent sous différentes formes : emprunt -dotation -avances –autofinancement ; leur compréhension et la procédure de leur accessibilité ; leur mobilisation est subordonnée à l'inscription du projet auquel est destiné le terrain ;ce mécanisme

présente le risque de geler l'éventuelle utilisation des terrains durant une longue période .

*** - Le système de financement à court terme .**

Cette procédure implique une rotation rapide des fonds et une utilisation adéquate de cette avance ; les communes sont tentées de privilégier les opérations à court terme compatibles avec ce système de financement , au détriment des actions à long terme étalées dans le temps ; cette procédure demeure complexe au niveau des transactions réalisées par la commune , aussi bien pour l'acquisition des terrains que pour leur cession ; le transfert de l'ensemble des terrains domaniaux au profit des communes, dans le cadre des réserves foncières , et leur cession gratuite aurait donné de la cohérence aux mécanismes de financement .

*** - Les modalités de cession des terrains aux particuliers .**

Dans le cadre de son périmètre urbain , la commune planifie , aménage sur les terrains acquis ou bien à acquérir , des zones d'habitat , d'activités , des espaces verts ; ces terrains seront soit utilisés directement par la commune , soit par l'Etat , soit cédés aux particuliers pour leur besoins familiaux ; dans le cadre de ses besoins familiaux , chaque citoyen a le droit à 20 m^2 pour une famille dont la taille peut varier entre un minimum de 8 personnes et un maximum de 20 personnes .

La commune prend , en 1er lieu , une délibération concernant la destination du terrain faisant partie des réserves foncières ; elle charge son président d'élaborer les plans, les devis, le cahier de charges ; ce cahier de charges , aussitôt établi , est soumis à l'approbation du Wali ; celui-ci fixe les droits et les obligations des éventuels acquéreurs.

Il indique les raisons qui ont motivé la vente et les surfaces des lots concernés par la vente, leur origine, les servitudes qui leur sont liés ; il indique leur prix ainsi que les conditions de la vente ;le cahier des charges est un document de référence nécessaire à toutes les transactions foncières ; il fixe avec précision l'ensemble des opérations relatives à la cession des lots aux particuliers, la description des lots, la formalisation de la cession, les conditions de la cession, le prix , le cautionnement, les modalités de paiement, la date d'entrée en jouissance, les clauses résolutoires.

L'ensemble de ces conditions est porté à la connaissance de la population dans le cadre d'une publicité collective par voie de presse ou d'affichage ; elle fixe la période

au cours de laquelle les candidats peuvent souscrire aux engagements et la clôture des délais de dépôt des candidatures.

Aux terme de ce délai, la liste des candidats est arrêtée par le président de l'A.P.C , un membre de l' A.P.C et le receveur ; sur cette base , l'A.P.C délibère en vue d'arrêter définitivement la liste des candidats ; les candidats ne doivent pas posséder de propriété sur l'ensemble du territoire national ; ils doivent justifier de ressources suffisantes ou de la capacité de mobilisation d'un prêt « épargne – logement ».

D'autres critères subsidiaires sont prévus tels que l'insalubrité du logement occupé par l'éventuel acheteur, le nombre de personnes à charge, le lieu de résidence, l'adhésion à une coopérative immobilière ; les actes de vente sont alors établis dans leur forme administrative ; le règlement du prix du terrain se fait auprès de la caisse du comptable communal, sur la base d'une évaluation domaniale .

-1- 11- EVALUATION DU PRIX DU TERRAIN .

La méthode d'évaluation du sol demeure complexe ; elle tient compte de la crise du logement, de la « sur urbanisation » , de la rareté du sol ; elle tient compte des facteurs locaux tels que le site, la surface, la forme de la parcelle, la densité, l'environnement socio-économique ; le sol est considéré comme un phénomène différent de la terre ;dans un cas il est considéré comme un support , dans l'autre cas il est producteur ; la valeur que lui attribue le marché est en rapport avec sa destination .

A la différence du sol agricole, producteur de végétaux, le sol est, à travers les investissements, le support des infrastructures, des équipements.

A l'intérieur des réserves foncières, la valeur de référence des terrains, du sol , ne repose pas sur des critères objectifs ; les prix résultent d'évaluation administratives effectuées par les services des Domaines ; ceux -ci sont consultés pour toute acquisition ou cession foncière, aussi bien au profit des communes que des tiers.

Cette évaluation peut reposer sur la valeur vénale de biens analogues situés dans le secteur où se trouve le terrain à évaluer ; le service des Domaines se réfère à la comparaison du marché, tout en rejetant les transactions spéculatives ou ayant fait l'objet de dissimulations importantes.

L'administration des Domaines peut intégrer dans son évaluation d'autres éléments d'appréciation liés à l'accessibilité , la surface , la morphologie du terrain ; les évaluations reposent rarement ou partiellement sur des critères objectifs ; l'absence de référence avait poussé les ministères de l'intérieur et des Finances à élaborer une grille d'évaluation des valeurs foncières .

1-1- LES NOUVEAUX INSTRUMENTS D'URBANISME .

De nouveaux instruments d'urbanisme sont décidés par les pouvoirs publics ; ils sont destinés à combler les insuffisances du P.U.D. ; le - P.D.A.U- remplace le P.U.D pour les agglomérations de plus de 10 mille habitants ; le Plan d'Occupation du Sol – P.O.S- remplace la Z.H.U.N, la zone industrielle -Z.I- , la Zone d'Aménagement Concertée - Z.A.C . ; dans cette nouvelle réglementation, il est spécifié qu'aucun usage du sol, aucun lotissement ou construction ne peut se faire en contradiction avec le nouveau règlement d'urbanisme sous peine de sanctions prévues par la loi .

-2-1 LE PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME – P.D.A.U .

- LE PLAN D'OCCUPATION DU SOL - P.O.S.

Les nouveaux instruments d'urbanisme font l'objet d'une élaboration concertée, jusqu'à l'achèvement de l'étude, au niveau de l'administration publique , des différents organismes concernés par les résultats du plan , des services publics, des associations de citoyens.

Le P.D.A.U est un instrument de planification spatiale, de gestion urbaine de la commune ou des communes ; il tient compte des plans et des schémas d'aménagement ; le P.D.A.U. définit la destination générale des sols par secteur et par zone ; celui-ci concerne aussi bien l'extension des établissements que la localisation des services et des activités ; il concerne la nature et l'implantation des grands équipements , les infrastructures , les zones d'intervention et de rénovation ; il doit veiller à assurer un équilibre entre l'extension urbaine et l'exercice des activités agricoles et économiques ; il doit préserver les ressources et le milieu naturel ; les objectifs du P.D.A.U. sont définis par le décret N° 91-177 du 28 mai 1991 ; la loi du 1° décembre 1990 en fixe les procédures d'élaboration et les documents y afférents .

Ses objectifs sont les suivants : - Le diagnostique de l'état actuel de l'aire de l'étude et les perspectives de son développement - Les propositions d'aménagement et de mise au point définitive - Les règlements .

Le territoire d'intervention est divisé en secteurs : Secteurs urbanisés - Secteurs à urbaniser - Secteurs destinés à accueillir l'urbanisation future - Secteurs non urbanisables .

L'urbanisme ne peut être maîtrisé sous ses différents aspects que sont les études, leur application et leur suivi sur le terrain que sur la base de la disponibilité des terrains ; les possibilités de choix des terrains ; leurs coûts raisonnables font partie des priorités ; d'où l'importance de la maîtrise du foncier.

La maîtrise du foncier est l'une des conditions de succès ou d'échec de la question urbaine et de l'urbanisme ; les nouveaux instruments d'urbanisme sont créés par la loi cadre N° 90-29 ; ils sont complétés par des décrets pour le contrôle à priori et à posteriori de ces instruments par les constructeurs, lotisseurs et démolisseurs ; la loi N° 95-25- abroge l'ordonnance N° 74-26 et prévoit un certain nombre de dispositions relatives aux sols urbanisés et urbanisables ; le contrôle est régi par le décret N° 91-176 et s'effectue à priori par le certificat de morcellement et le permis de construire – à posteriori pour le certificat de conformité et le permis de démolir.

Le monopole exercé jusque-là par les A.P.C. dans les transactions sur les terrains à bâtir est supprimé ; la procédure d'expropriation pour les besoins « d'Utilité Publique » ou « d'Intérêt Général » est prévue par la loi N° 90-11 avec un droit de préemption au profit de l'Etat et des collectivités locales ; le P.U.D. qui réglementait jusque là l'ensemble du territoire de la commune ne concerne plus à partir des années 1980 que le chef lieu de la commune .

En l'absence des instruments d'aménagement et d'urbanisme , la construction est gérée conformément au décret N° 91-175 – par les règles générales.

A partir de 1986 , la prise en charge des difficultés à l'échelle locale est décentralisée ; de nouvelles priorités et de nouveaux objectifs apparaissent et évoluent d'une commune à une autre ; ces réformes sont destinées à produire un impact sur le rôle des collectivités locales ; la législation sur les réserves foncières est abrogée ; la consistance des terres urbanisées et urbanisables est définie par les nouveaux instruments d'aménagement et d'urbanisme ; les instruments d'urbanisme doivent être transparents et accessibles à tous les citoyens ; l'espace est clairement réglementé pour l'intervention de nouveaux acteurs ; il concerne les promoteurs immobiliers, les agences foncières, les investisseurs, les associations de citoyens ; la concertation entre les différents acteurs que sont les élus, les promoteurs, les entrepreneurs, les représentants des usagers, l'administration , devient indispensable dans l'élaboration des instruments d'urbanisme ; leur application sur le terrain et le suivi des opérations font partie de leur intervention ; les communes, les villes sont appelées à attirer les investisseurs , les créateurs d'emplois et de ressources, les promoteurs , les producteurs de logements .

Quels sont les acteurs concernés par cette réglementation et de quelle manière interviennent –ils ?

- a - Les Collectivités Locales – les A.P.C . -

Elles définissent leurs objectifs en matière d'urbanisme , en fonction de leurs besoins mais aussi en fonction de leurs moyens financiers, humains et matériels ; elles établissent leurs priorités, déterminent leur degré d'urgence et créent les conditions de réussite de leurs projets ; parmi ces conditions, figurent les mesures pratiques, les avantages auxquels auraient droit les éventuels investisseurs ; il s'agit de la disponibilité immédiate du terrain d'assiette, la disponibilité d'un certain nombre de commodités telles que la viabilisation, l'eau, l'électricité , les mesures fiscales avantageuses , le guichet unique pour les procédures administratives, la disponibilité des autorités locales .

- b - L'administration .

Elle veille par l'intermédiaire de ses différents organes spécialisés, au bon déroulement des procédures prévues par la loi et au respect de la réglementation en vigueur.

- C – Les services chargés de la gestion urbaine .

Ils veillent à la conformité des projets sur le terrain et financièrement par le contrôle des ressources .

- d – Les propriétaires fonciers .

Ce sont des citoyens, propriétaires de terrains situés à l'intérieur de périmètre urbain ou bien dans sa zone d'extension ; ces terrains bénéficient habituellement de certaines commodités qui leur accordent des avantages financiers par rapport à d'autres terrains ; la présence des axes routiers, de certains réseaux comme l'eau, l'électricité , le gaz de ville , ou bien la présence de certains équipements importants accordent une « plus – value » à ces terrains dans le cadre de la spéculation foncière ; ces propriétaires fonciers chercheront à tirer le maximum de profits de leurs terrains en y réalisant les ouvrages les plus rentables .

- e – Les promoteurs immobiliers .

Les promoteurs immobiliers chercheront à obtenir le maximum de bénéfices des ouvrages qu'il vont réaliser, d'abord par l'acquisition du terrain au prix le plus bas .

- f - Les investisseurs .

Leur objectif est de trouver le maximum de facilités à tous les niveaux ; cela concerne l'installation au plus vite leur équipement et la rentabilisation de leur investissement ; ces facilités sont d'ordre administratif comme l'établissement de l'acte notarié du terrain d'assiette ; ces facilités sont aussi techniques ; ells concernent la

disponibilité du réseau routier, de l'eau, de l'électricité ; ces conditions sont indispensables pour le démarrage de toute activité de production .

- g - Les citoyens usagers de la ville .

Ils seront les premiers bénéficiaires du dynamisme des autorités locales ou bien à subir les conséquences de leur manque d'initiative ; le travail, le logement, la réalisation des nouveaux équipements, la qualité de leur cadre de vie dépendent des choix et des priorités des autorités locales ; ils dépendent aussi de leur participation à la gestion de leur commune .

- 2-2 - LES CONTRAINTES A L'ELABORATION DES P.D.A.U. ET DES P.O.S. .

- 2-2-1 - Initiation à la procédure d'élaboration du projet et préparation .

Des actions de sensibilisation et d'assistance sont prévues avec les parties concernées par les projets ; ces actions permettent de s'assurer de la conformité de la procédure réglementaire d'initiation de ces projets ; c'est une garantie nécessaire dans une éventuelle action en justice initiée par l'une des parties ; cette participation est destinée à établir un consensus minimum sur les orientations à mener dans le cadre des projets .

La plupart des projets n'obtiennent pas les résultats escomptés ; la représentativité des parties concernées directement ou indirectement par le projet demeure insuffisante ; c'est l'absence de certains services administratifs dont la présence est obligatoire , des associations d'usagers, y compris les propriétaires fonciers dont la présence est souhaitée ; c'est aussi l'absence de choix clairs quant-à la politique urbaine et foncière menée par les communes ; l'acquisition des terrains destinés à servir d'assiette aux différents projets d'utilité publique ou d'intérêt général ne sont pas conformes à une politique urbaine clairement définie .

Les propositions en matière d'équipements ne correspondent pas toujours aux besoins des communes ; elles ne correspondent pas à leurs moyens financiers et à leurs capacités de réalisation .

- 1 - DELAIS DES ETUDES .

Les délais des études , 8 mois en moyenne , ne correspondent pas à l'importance des projets et ne tiennent compte de leur complexité .

- 2 – LE FINANCEMENT DES ETUDES .

L'élaboration des études est soumise aux règles de la concurrence ; le moins offrant des bureaux d'études peut obtenir l'étude du projet ; les enveloppes financières

préalablement établies par les services concernés ne tiennent pas compte de toutes les contraintes telle que la complexité du projet, la morphologie du terrain .

- 3 - L'INFORMATION CARTOGRAPHIQUE .

Les cartes disponibles concernant les études des P.D.A.U. au niveau des communes figurent à l'échelle 1/50.000° et 1/25.000° ; au niveau des agglomérations il existe une couverture en « ortho-photo- plan » réalisée par l'Institut National de la Cartographie ; cette couverture date de 1988 ; compte-tenu de l'urbanisation accélérée des agglomérations, cette couverture nécessite une actualisation et une mise à jour sur le terrain .

- 4 - MISE EN ŒUVRE DES P.D.A.U. ET DES P.O.S. .

La mise en œuvre des P.D.A.U. et des P.O.S. suppose au préalable la disponibilité d'un certain nombre de moyens en vue de leur élaboration ; ils demeurent confrontés à des contraintes d'ordre foncier et juridique ; sur le plan foncier, les textes régissant le transfert des terrains agricoles à potentialités élevées ou bonnes en terrains urbanisables ne sont pas encore élaborés ; en dehors des terrains figurant sur le plan cadastral, les terrains inclus dans des divers secteurs d'urbanisation ne disposent pas de titre de propriété ou d'actes authentiques ; cette situation rend les procédures juridiques classiques délicates.

- 5 - LE RESPECT DES ORIENTATIONS DES PLANS ET DES SCHEMAS D'AMENAGEMENT.

La politique nationale d'aménagement du territoire ne fait pas partie des premières préoccupations des responsables locaux dans l'élaboration des P.D.A.U et des P.O.S ; les principales orientations à l'échelle nationale – S.N.A.T- , à l'échelle régionale –S.R.A.T – et à l'échelle de la Wilaya – P.A.W ne sont pas souvent évoquées.

-2-2-2- Comparaison entre les anciens instruments d'urbanisme et les nouveaux .

* - La planification et les décisions étaient centralisées au niveau de l'Etat ; actuellement, la planification est décentralisée au niveau des communes.

* - Les communes avaient le monopole sur les réserves foncières ; actuellement , les communes ne possèdent plus ce monopole sur les réserves foncières.

* - La quantification des besoins se faisait sans vérification de leur faisabilité ; actuellement, l'approche est plus réaliste dans l'évaluation des besoins et leur satisfaction par ordre de priorité .

*- Les collectivités locales devaient consommer les ressources venant du Trésor Public sans se préoccuper de leurs origines ; actuellement ces collectivités se doivent de créer

leurs propres ressources en encourageant les investisseurs à s'installer dans leur commune .

*- Le foncier et l'urbanisme étaient liés ; actuellement , le foncier et l'urbanisme sont dissociés .

* - L'échelle d'intervention se faisait sur les plans au 1/25.000- 1/5000- 1/2000- pour les agglomérations principales ;actuellement, l'échelle des plans est destinée à intervenir de manière encore plus précise à l'intérieur des agglomérations : 1/5.000- 1/1000 - 1/500.

- 2-3 - METHOLOGIE DES P.D.A.U ET DES P.O.S ET CONTENU DES DOCUMENTS .

- 2-3-1- LE P.D.A.U. .

La délibération s'effectue au niveau de l'A.P.C. ; elle correspond à la prise de décision officielle de fixer les zones d'intervention avec leurs délimitations ; l'arrêté comporte la liste des participants concernés par les différents projets .

- **a - PHASE-1 – :**

Diagnostique au niveau de la commune ; bilan de l'état actuel ; c'est l'inventaire des principaux problèmes de la commune , de ses besoins ; les perspectives de développement de la commune par secteur à court , moyen et long terme ; les priorités et choix d'actions à retenir, dans le temps et dans l'espace en vue de leur traitement ; l'analyse du contexte physique de la commune en rapport avec la zone d'intervention .

Celui-ci nécessite la reconnaissance du site d'intervention , la collecte des données et le traitement de ces données ; le relief de la commune en général et du site d'intervention en particulier ; le contexte géologique : c'est la connaissance des ressources souterraines, des minerais ; l'hydrographie : c'est la connaissance des cours d'eau, des sources d'eau, des bassins versants pour la réalisation éventuelle de barrages ; ceux-ci sont destinés à satisfaire les besoins en eau de la commune : eau potable, eau pour les besoins agricoles et industriels ; la géotechnique : c'est la connaissance des sites les mieux adaptés à certains projets ; les terrains en pente seraient destinés à l'implantation des logements individuels, les terrains à faible résistance du sol seraient occupés par des espaces verts ; les zones non constructibles , les zones à préserver seront ainsi déterminés sur la base de paramètres précis ; la valeur agricole des terres ; certaines parcelles sont susceptibles de faire partie des zones d'extension du P.D.A.U. ; la nature juridique du sol : communal , domanial, arch , privé, inscrit ou non inscrit au niveau de cadastre ; l'occupation du sol : elle concerne les différentes phases d'évolution de la ville à partir de ses origines , de sa création ; les quartiers à

restructurer , à aménager, la sauvegarde des sites historiques et naturels, les terrains destinés à l'extension de la ville, aux équipements, à l'habitat seront déterminés .

Ce bilan est accompagné de documents graphiques qui matérialisent la situation de la commune : la carte physique : c'est le document où sont représentés les oueds, les montagnes, les plaines , le relief d'une manière générale ; la carte d'occupation du sol : elle indique les secteurs urbanisés, les zones agricoles, la forêt ; la carte de la valeur agricole des terres : elle représente leur potentialité élevée, moyenne ou faible ; la carte des servitudes avec les axes routiers importants, secondaires, les pistes carrossables ; le bilan socio- économique concernant l'agglomération et les zones éparses ; l'analyse des données socio-économiques où sont indiqués la population, l'emploi, la scolarisation ; l'analyse des activités économiques : agriculture, industrie , secteur du B.T.P. activités tertiaires ; l'analyse sectorielle : équipements existants, déficits, besoins en logements, réseaux de V.R.D.

Les documents graphiques comportent la carte de l'état des lieux où sont indiqués l'occupation du sol ,les équipements , l'habitat ; la carte des réseaux divers où sont représentés l'eau , l'assainissement, l'électricité , le gaz ; la carte des servitudes avec les axes routiers et les pistes .

-b - PHASE 2 : RAPPORT D'ORIENTATION .

Il correspond à l'interprétation de la demande avec des propositions d'aménagement ; c'est un premier découpage du territoire en secteurs : Z.U - Z.A.U - Z.U.F - Z.N.U - Zones Urbanisées , à Urbaniser , d'Urbanisation Future , Non Urbanisables ; à l'intérieur de ces zones interviennent les P.O.S. en vue de la densification, la restructuration, l'aménagement et la localisation des équipements, des réseaux ; des servitudes, la densité des constructions .

Ce rapport d'orientation est accompagné de documents graphiques comportant la carte de structuration de l'espace communal ; la carte d'aménagement communal avec les secteurs urbanisés , les parties du territoire à préserver - terres agricoles à potentialités élevées, forêts, patrimoine historique ; la carte des réseaux routiers communaux avec les actions à mener en vue de les aménager, de les densifier ; la carte des servitudes communales – à maintenir , modifier, ou à créer ; elle indique les stations d'épuration, les décharges publiques, le passage des collecteurs d'assainissement , les gazoducs , le passage des lignes électriques – L.M.T- L.H.T- les parties du territoire à reboiser.

Au niveau de l'agglomération et des zones éparses : le plan d'aménagement

comportant les secteurs urbanisés, les secteurs à urbaniser , l'urbanisation future, les secteurs à protéger, les zones prévues pour le P.O.S.- à densifier, à restructurer , à aménager – et les densités des constructions : C.O.S. ; la carte des réseaux divers : eau , électricité, gaz , assainissement ; la carte des voiries et des équipements.

LE REGLEMENT : Il concernera la commune d'une part et l'agglomération d'autre part.

- 2-3-2 – LE P.O.S . .

L'A.P.C concernée par le P.O.S. fixe, par le moyen d'une délibération, les limites de l'intervention ; elle indique les termes de référence du P.O.S. ainsi que les personnes à consulter durant l'élaboration du P.O.S. ; le P.O.S fixe de façon détaillée l'ensemble des droits concernant l'utilisation des sols et le type de construction ; il puise ses termes de référence du P.D.A.U. ; ceux-ci concernent les limites , la nature de l'intervention du P.O.S : aménagement, restructuration, densification ; les P.O.S. sont situés sur des secteurs urbanisés et à urbaniser.

Le P.O.S. définit un projet urbain ; il est destiné à résoudre les problèmes posés ; il doit permettre la satisfaction des besoins de la commune par une croissance organisée et une transformation du tissu urbain sans éclatement ni démolitions.

-a - PHASE 1 -

L'état des lieux , le bilan de la situation actuelle , le diagnostique figurent sur une note de présentation ;y seront indiqués l'ensemble des informations sur la démographie , l'évolution de la population et son actualisation ; ils seront suivis par des indications sur le climat, l'hydrogéologie , la topographie , l'occupation du sol, l'agriculture, la géologie , la géotechnique ; la nature juridique des sols , l'état du cadre bâti, les constructions à valeur historique , la structuration de l'espace feront partie de ce bilan ; les équipements , avec des indications sur leur état , leur capacité ,les besoins des habitants ; les voiries et réseaux divers avec des informations sur leur état, leur capacité, les besoins de la population ; ce bilan est accompagné de documents graphiques : le plan de situation , le plan topographique , la carte géotechnique , le plan des servitudes et contraintes, le plan des différents réseaux - eau potable – eaux usées – électricité .

- b- PHASE - 2 -

Elle correspond à la présentation des variantes d'aménagement de la zone concernée par le P.O.S. ; c'est la proposition du règlement et de la mise en forme définitive du projet P.O.S. , après discussion avec les parties concernées ; ce règlement indique les règles auxquelles il faut se conformer dans chaque zone concernée par le P.O.S.,

chacune avec ses particularités ; ces règles sont présentées sous la forme de plusieurs articles accompagnés de documents graphiques :

- - Le plan d'aménagement général comporte l'implantation des équipements et des voies de circulation ainsi que les zones homogènes.
- Le plan de composition urbaine décidé en accord avec les parties concernées .
- Les schémas représentant le réseau de l'eau potable et de l'eau usée- * -- Les supports de travail :Les enquêtes auprès des services publics et administratifs, les enquêtes sur le terrain, les photographies aériennes ; les photographies du terrain, les orthoplans , les levés topographiques, le S.N.A.T, le S.R.A.T, le P.A.W, le recensement général R.G.P.H-
- **2-4 - LE REGLEMENT DU P.D.A.U. ET DU P.O.S. .** Il comporte plusieurs articles qui concernent essentiellement : Les accès et les voiries , les dessertes et les réseaux , l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques , l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatrices , l'implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété , la hauteur des constructions, l'aspect extérieur , le stationnement , les espaces libres et les plantations , les implantations des constructions interdites, les implantations des constructions autorisées , le coefficient d'occupation du sol . Ils veillent à ce que la réalisation des ouvrages programmés soit possible techniquement, par le contrôle des études et leur suivi .

- CHAPITRE 3 ° -

LA NORMALISATION DES PROGRAMMES DE LOGEMENTS SOCIAUX .

Introduction.

Durant le 2° Plan Quadriennal -1974 -1977- , les pouvoirs publics avaient défini une nouvelle orientation relative à la conception et à la réalisation des programmes de logements sociaux ; la réalisation des deux premiers plans de développement -de 1967 à 1973- avait été marquée par le manque de maîtrise au niveau de la conception, de la surface et du coût de réalisation des logements ; les prix de revient étaient exprimés de la manière suivante : « doublement pour le logement , triplement pour l'industrie » .

Pendant le troisième plan de développement-1974 à 1977-, les investissements sont trois fois plus importants que la somme des deux plans précédents ; les capacités internes de réalisation sont vite dépassées ; l'appel aux moyens de réalisation étrangers, de plus en plus important est devenu nécessaire ;cette initiative eut pour conséquence l'accroissement des besoins de financement en devises .

Afin de mieux maîtriser les programmes de logements sociaux dans leur conception architecturale , leurs aspects techniques et leur prix de revient , les pouvoirs publics décidèrent de les « normaliser » ; le logement social urbain est redéfini sur la base de la « Nouvelle Politique Nationale de l'Habitat et de la Construction » ; de nouvelles dispositions , prescriptions et normes sont formulées à l'intention de l'ensemble des techniciens et des organismes constructeurs qui se devaient de les respecter .

-1- DISPOSITIONS GENERALES :

Par ces nouvelles dispositions, les pouvoirs publics décident que « les programmes annuels de réalisation de logements urbains pour la période quadriennale -1974-1977- , arrêtés pour chaque wilaya devront tenir compte des répartitions par catégorie et par grandeur de logement et s'inscrire dans l'enveloppe financière moyenne qui en résulte » Trois catégories de logement ont été arrêtés :

* - TYPE A : les logements améliorés à réaliser en immeubles collectifs .

* - TYPE B : les logements économiques à réaliser en immeubles collectifs .

*- TYPE C : les logements économiques à réaliser en constructions individuelles horizontales ; les pourcentages à retenir dans la répartition par catégorie sont :

Type A : 20%- Type B : 55% - Type C : 25% -

La répartition par grandeur fait apparaître un rapport entre le nombre de pièces à construire et le nombre de logements correspondants ; ce rapport définit le logement moyen dont la grandeur a été fixée à 3 pièces pour le 2° plan quadriennal ; un programme de 100 logements correspondra à la construction de 300 pièces ; les pourcentages retenus pour ces logements, par grandeur se répartissent de la manière suivante : logements de 2 pièces : 20 % - logements de 3 pièces : 65 % - logements de 4 pièces : 10 % - logements de 5 pièces : 5% .

L'enveloppe financière moyenne du logement , son coût unitaire moyen , sont fixés à 60 mille Dinars et ne sont susceptibles d'aucune réévaluation .

Cette enveloppe financière moyenne comprend toutes les dépenses afférentes à chacune de ces opérations ; elle concerne les études techniques, les études de sols , les honoraires d'architecte , le suivi des travaux ; elle concerne aussi bien les travaux de construction, incluant tous les corps d'état , les voiries et les réseaux divers, que les équipements organiques tels que l'eau , l'électricité , le gaz .

Les données spécifiques à chaque wilaya peuvent justifier la modification de ces pourcentages dans la répartition des logements ; la grandeur du logement moyen ne pourra en aucun cas être inférieure à 3 pièces ; à partir de l'année 1979 , sur la base de l'expérience des plans de développement précédents , il est défini pour le logement social urbain une seule catégorie de prestations ; la répartition des logements par grandeur est décidée de la manière suivante :

Logement de 3 pièces : 85% - logement de 4 pièces : 10% - logement de 5 pièces : 5% ; toute modification de cette répartition est soumise à l'accord préalable du ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme .

- 2 - CONCEPTION DES PROGRAMMES DE LOGEMENTS SOCIAUX .

La localisation de tout programme d'habitat d'une manière générale et de logements sociaux de manière particulière doit se conformer aux prescriptions du Plan Directeur d'Urbanisme - P.U.D.- ; elle doit aussi se conformer à la réglementation qui s'y rapporte , en collaboration avec les services de l'urbanisme et les collectivités locales ; les Plans Directeurs d'Urbanisme sont complétés par des études de détails des « Quartiers » qui permettent de déterminer et de dimensionner les « Unités de Voisinage » ; des normes urbaines sont prévues pour servir de base à toute étude de détails de ces quartiers ; elles ont pour but de déterminer les critères à respecter pour la conception des programmes

de construction des logements sociaux ; ceux-ci doivent tenir compte des exigences économiques .

Durant l'élaboration du 2° Plan Quadriennal , les plans de détails des quartiers étaient toujours en cours d'étude au niveau de la cellule - Recherche-Habitat - ; celle-ci dépendait du ministère des Travaux Publics et de la Construction ; pour chaque opération de construction de logements , il était demandé aux collectivités locales de procéder à l'analyse détaillée de l'environnement immédiat ; cette analyse du site permettait d'évaluer la nature et l'importance des équipements existants ; elle avait pour but de prévoir la réservation de surfaces de terrain ; ces surfaces sont destinées à accueillir les équipements collectifs de base complémentaires.

-2-1 - ORGANISATION DE L'AGGLOMERATION URBAINE .

L'agglomération urbaine se compose de trois zones principales qui sont : la zone d'habitation , la zone d'activités , la zone de loisir ; la zone d'habitation se subdivise , par ordre décroissant en Quartiers , Unités de Voisinage , Regroupements Résidentiels ou Groupements d'Habitations et Unités d'Habitation .

- a - LE QUARTIER : de 2 400 à 5 000 logements – 15 mille à 30 mille habitants .

Le quartier se compose de plusieurs « Unités de Voisinage » ; il regroupe une population comprise entre 15 mille et 30 mille habitants ; il comporte des équipements collectifs complémentaires à ceux de l'unité de voisinage tels que les bureaux , compatibles avec l'habitat ; il peut comprendre certaines activités artisanales , des activités industrielles de transformation non polluantes ; il peut , soit s'intégrer à un site urbain existant , soit faire partie d'une réalisation partielle d'un plan d'urbanisme en cours d'élaboration ; les équipements collectifs devraient faire partie d'une autre programmation ; à l'intérieur du quartier , les déplacements vers les équipements et les lieux de travail pourront s'effectuer à pied pour des trajets n'excédant pas 1200 mètres ; des arrêts de transport en commun , accessibles en une dizaine de minutes environ pourront relier le quartier au reste de l'agglomération .

-b - L'Unité de Voisinage : de 400 à 800 logements – 2400 à 4800 habitants .

L'Unité de Voisinage regroupe une population comprise entre 2400 et 4800 habitants ; elle constitue l'unité fondamentale de l'agglomération urbaine ; c'est également le fondement de la vie sociale et culturelle de la cité ; c'est une entité homogène pourvue de l'équipement nécessaire à sa bonne gestion .

L'Unité de Voisinage se compose de plusieurs « Groupements d'Habitation » ; elle est accompagnée par des équipements préscolaires , des équipements à caractère socio

culturel et sportif ainsi que des équipements commerciaux ; ces équipements assurent les besoins essentiels de la vie quotidienne des habitants ; ils sont situés sur un rayon de 350 mètres ; à l'intérieur de l'Unité de Voisinage , les déplacements se feront uniquement à pied ; il est prévu des circulations mécanisées pour les interventions ponctuelles ou répétées tels que les secours , le nettoyage des voiries , l'approvisionnement des équipements .

- c- Le Regroupement Résidentiel ou Groupement d'Habitation : de 50 à 400 logements .

Le Regroupement Résidentiel ou Groupement d'Habitation est composé de 50 à 400 logements ; il représente un ensemble de plusieurs Unités d'Habitations ; il comprend le réseau interne de circulation , les parkings , les espaces semi publics aménagés tels que les espaces verts , les terrains de jeux ; le Regroupement Résidentiel comprend aussi des commerces de première nécessité .

- d - L'Unité d'Habitation : une seule construction .

L'Unité d'Habitation représente une seule construction , un bâtiment unique ; c'est soit une maison individuelle , soit un immeuble collectif composé de plusieurs logements ; l'unité d'habitation comprend aussi les voies de desserte ainsi que les parkings qui s'y rapportent .

Au cours du 2° plan quadriennal , les programmes de logements ou nombre de logements à construire ont été classés en fonction de leur importance dans les catégories que nous venons de citer ; ces opérations à réaliser font partie soit d'une intégration à un site urbain existant , soit d'une réalisation partielle d'un plan d'urbanisme en cours d'élaboration ; les équipements collectifs devaient faire partie d'une autre programmation .

2-2- DEFINITION DES CONSTRUCTIONS :

* **- Les logements individuels** : sont considérés comme « Logements Individuels », les logements à un ou deux niveaux superposés et autres , situés dans un espace privatif ; cet espace est constitué par une parcelle de terrain comprenant des prolongements naturels tels que les cours et jardins.

* **- Les logements collectifs :** sont considérés comme logements en immeubles collectifs ou Logements Collectifs , les logements groupés sur plusieurs niveaux , sur un terrain commun desservi par des circulations communes et possédant des locaux communs .

* **– Les immeubles bas :** sont considérés comme Immeubles Bas , les immeubles de 2 à 5 niveaux , sans ascenseur ; le niveau de référence est choisi par rapport au niveau + 0.000 pris sur le trottoir dans l'axe de l'entrée de l'immeuble .

* **– Les immeubles moyens :** sont considérés comme Immeubles Moyens , les immeubles de 6 à 10 niveaux , avec un ascenseur au minimum ; la côte du dernier niveau habitable n'excède pas 30 mètres ; le niveau de référence est choisi toujours par rapport au trottoir dont la côte du sol au dernier niveau habitable n'excède pas 14 mètres.

* **- Les immeubles hauts** : sont considérés comme « Immeubles Hauts » les immeubles de plus de 10 niveaux , avec 2 ascenseurs au minimum et un escalier de secours.

- 2-3 – UTILISATION DE L'ESPACE :

Pour tout programme de construction de logements, l'utilisation rationnelle de l'espace doit être prise en compte afin d'y faire correspondre le nombre d'habitants pour chaque opération ; cette surface comprend : l'emprise des constructions , les voiries et les parkings , les espaces verts et les terrains de jeux ; elle comprend aussi les réservations des terrains destinés à recevoir les équipements collectifs ; le calcul de cette surface dépendra de la catégorie de logements à construire -A-B ou C et du nombre moyen de niveaux de l'opération ; cette évaluation nous permettra de déterminer la surface de terrain nécessaire par habitant .

-2-4 – ESTIMATION DU NOMBRE D'HABITANTS : l'estimation du nombre d'habitants pour une opération donnée s'effectue suivant la correspondance entre la grandeur du logement et la taille du ménage .

- T-39- Rapport entre la grandeur du logement et la taille du ménage :

Grandeur du logement	Taille des ménages
2 pièces	3 personnes
3 pièces	5 personnes
4 pièces	8 personnes
5 pièces	11 personnes

Source : M.U.C.H. année 1974.

-2-5 - CALCUL DU NOMBRE MOYEN DE NIVEAUX : le nombre moyen de niveaux s'obtient en divisant le nombre total de niveaux habitables de l'opération par le nombre d'immeubles .

-2-6 - EMPRISE DES CONSTRUCTIONS : la surface d'emprise des constructions comprend la surface construite des logements , la surface construite des locaux communs, la surface des prolongements extérieurs tels que les séchoirs , les loggias , les balcons.

-T-40 –Emprise au sol des logements par habitant , par nombre moyen de niveaux et par catégorie de logement à la veille du 2° plan quadriennal–m^2

Nombre moyen de niveaux-														
Catégorie de ... Logement	1	2	3	4	5	6	7	8	9	11	12	13	14	15
Type A														
Type B														
Type C														

Nombre moyen de niveaux	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Emprise au sol	8.25	5.50	4.13	3.30	2.80	2.40	2.10	1.87	1.68	1.68	1.54	1.32	1.32	1.23

Source :MUCH

-2-7- EMPRISE DES VOIRIES : la surface d'emprise des voiries englobe les circulations intérieures d'une opération de constructions des logements : la circulation pour véhicules - la circulation pour piétons- l'accès aux terrains réservés aux équipements collectifs certaines circulations piétonnières peuvent être utilisées pour les interventions ponctuelles tels que les véhicules de secours.

-T- 41- Surface d'emprise des voiries – en m^2 – par habitant , par catégorie de logement , et par nombre moyen de logement :

Catégories De logement	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Type A		9.60	7.10	5.80	520	470	440	420	390	385	385	380	375	370
Type B		9.60												
Type C Logements superposés		9.60												
Logements En bande														

Logements Jumelés														
Logements Isolés														

Source : MUCH

- 2-8 - EMPRISE DES PARKINGS : l'emprise des aires de stationnement devra être calculée sur la base de 1.75 m^2 par habitant ou 10.5 m^2 par logement ; elle correspond à 3 places pour 4 logements ; dans le cas des logements individuels- type C- permettant le parcage des véhicules à l'intérieur de la partie privative du logements, cette surface pourra être réduite à 0.80 m^2 par habitant ; concernant les aires de stationnement prévues pour les équipements collectifs, elles seront déterminées sur la base des besoins propres de chaque équipement .

- 2-9 - EMPRISE DES ESPACES VERTS : l'emprise des espaces verts aménagés devra être calculée sur la base d'une surface minimale de 1,5 m^2 par personne ; l'espacement entre les immeubles, prévu pour permettre un ensoleillement convenable, déterminera des espaces libres à aménager.

-T.42- Surface minimale des espaces verts – en m²-

suivant la situation géographique des programmes de logements.

Orientation	Zone du littoral et des hauts plateaux – latit 36°	Zone présaharienne – Latit 30°-
Sud	1.75	1.50
Sud- Ouest ; Sud- Est	1.15	1.00
Est	2.00	1.75

Source : MUCH

Ces coefficients ne sont valables que pour les terrains dont la pente n'excède pas 5% ; concernant les terrains dont la pente supérieure à 5%, ces coefficients devront être corrigés en fonction de l'orientation des terrains et de l'importance des pentes .

2-10- EMPRISE DES ESPACES DE JEUX .

L'emprise des espaces de jeux est calculée sur le base de 2.00 m^2 par habitant.

2-11 - EMPRISE DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS .

La programmation des équipements collectifs se fera suivant les normes établie par la grille d'équipements du Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme.

2-12- CONCEPTION DES LOGEMENTS : chaque logement se composera obligatoirement des parties suivantes :

Une salle de séjour –2-3 ou 4 chambres – une cuisine – une salle de bain – un W.C- des circulations – une loggia- un séchoir – une cour- pour le logement de type C.

2-12-1- DEFINITION DES DIFFERENTES PARTIES DU LOGEMENT :

-a- La salle de séjour : celle- ci doit être en rapport avec les grandeur du logement, cet espace est destiné aux activités de réception ; il devra être en relation direct avec l'accès du logement de manière à préserver l'intimité des autres espaces réservés à la vie familiale ; il est recommandé, pour les salles de séjour qui appartiennent à la catégorie -A- et la catégorie -B-, de les concevoir sous la forme de deux espaces afin de garantir une habitabilité optimale de ces logements ; il sera possible de prévoir l'hébergement dans l'un des espaces.

-T.43- Surface des salles de séjour – en m ^{2}-

Grandeur des logements	Catégories des logements		
	A	B	C
2 Pièces	17.50	16.00	14.00
3 Pièces	17.50	16.00	14.00
4 Pièces	18.50	16.00	14.00
5 Pièces	21.00	19.50	16.00

Source : MUCH

-b-Les chambres : elles devront permettre un aménagement au sol utile aux activités de 3 personnes ; c'est le taux d'occupation maximum des chambres ; cette surface est identique pour les trois catégories de logements –A-B-C ; la surface sera au minimum de 10 m^2.

-c- Les cuisines : elles seront conçues de manière à permettre la cuisson et la prise éventuelle des repas, il y sera prévu les emplacements pour la cuisinière et le réfrigérateur .

- T.44- Surface minimale des cuisines- en m ^{2}-

Grandeur des logements	Catégories des logements		
	A	B	C
2 Pièces	6.00	6.00	6.0
3 Pièces	7.00	6.00	6.00
4 Pièces	7.00	6.00	6.00
5 Pièces	8.50	7.50	7.50

Source : MUCH

- d- Les Salles de Bain : elles seront situées de préférence à proximité des chambres ; la surface minimale est fixée à 3.50 m^2 pour les 3 catégories de logements ; une ventilation naturelle de cet espace est souhaitable .

-e- Les Rangements : ils seront répartis obligatoirement dans la cuisine, dans les chambres essentiellement ou dans les circulations sous forme de placards ; la surface minimale des rangements à prévoir pour les trois catégories de logements –A-B-C- varie entre 0.50 m^2 et 2.00 ; pour un logement de 2 pièces 0,50 m² ; pour un logement de 3 pièces 1,00 m² ; pour un logement de 4 pièces 1,5 m² ; pour un logement de 5 pièces 2,00 m^2

-f- Les Dégagements : ils permettent la distribution intérieure sans croisement des fonctions et des activités du logement ; leur surface ne doit pas excéder 15% de la surface totale des logements ; leur largeur ne doit pas être inférieure à 1.00 m.

-g- La Loggia : c'est un espace extérieur qui prolonge la salle de séjour ; sa largeur minimale est de 1.40 m^2.

actuel du loyer ne couvrira les frais d'investissement que sur une période de 400 ans .

-h- Le Séchoir :

C'est un espace extérieur qui prolonge l'espace de cuisine ; il est destiné aux activités annexes de celle-ci ; il sera équipé d'un bac à laver le linge ; l'activité de séchoir ne doit pas être affirmée en façade tout en permettant un ensoleillement suffisant ; sa largeur minimale ne doit pas être inférieure à 1.40 m.

T.45- Tableau récapitulatif des surfaces habitables- en m^2- minimale des espaces fonctionnels prévus dans le cadre de 2° plan quadriennal – 1974-1977

	Catégories de logement											
Espaces Fonctionnels	Type A				Type B				Type C			
	2p	3p	4p	5p	2p	3p	4p	5p	2p	3p	4p	5p
Séjour	17.5	17.5	18.5	21.0	16.0	16.0	17.0	19.5	14.0	14.0	14.0	16.0
Chambres	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0
Cuisine	6.00	7.00	7.00	8.50	6.00	6.00	6.00	7.50	6.00	6.00	6.00	7.50
Salle de Bain	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50
W.C	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Rangement	050	1.00	1.50	2.00	0.50	1.00	1.50	2.00	0.50	1.00	1.50	2.00

Source : MUCH

T.46- Surfaces habitables des logements - en m²-

prévus dans le cadre de 2° plan quadriennal – 1974-1977

Catégories de logements	Grandeur des logements							
	2 Pièces		3 Pièces		4 Pièces		5 Pièces	
	Mini	Maxi	Mini	Maxi	Mini	Maxi	Mini	Maxi
Type A	45.00	50.00	58.00	64.00	72.00	80.00	91.00	98.00
Type B	42.00	45.00	53.00	58.0	65.00	72.00	85.00	91.00
Type C	39.00	42.00	50.00	55.00	62.00	67.00	76.00	85.00

Source: MUCH

T.47- Tableau récapitulatif des surfaces habitables- en m^2-

minimale des espaces fonctionnels prévus après le 2° plan quadriennal

– 1974-1977

Taille des logements	Grandeur des logements		
	3 Pièces	4 Pièces	5 Pièces
Espaces			
Salle séjour	18.50	20.0	20.00
Chambres	11.00	11.00	11.00
Cuisine	9.00	10.00	11.00
Salle de bain	3.50	3.50	3.50
W.C	1.00	1.00	1.00
Rangements	1.00	1.50	2.00
Circulations	8.50	10.00	11.50
Surface habitable	64.00	79.00	93.00

Source: MUCH

Les surfaces mentionnées dans ce tableau sont données à titre indicatif.

La surface habitable moyenne est fixée à 67 m² ; tout dépassement de cette norme devra être soumis à l'accord du ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme .

T.48- Surface - en m^2- des espaces communs :

Désignation	Construction individuelles	Immeubles Bas	Immeubles Moyens	Immeubles Hauts
Cages d'escaliers	5.90	11.66	11.66	14.82
Ascenseur	--	--	1.80	1.80-3.26
Local à Poubelle	--	1.50	1.50	1.50
Surface totale	5.90	13.16	14.96	27.28
Majoration	--	10%	10%	35%
Surface majorée	6.00	14.50	16.50	37.00

Source: MUCH

2-13- ORIENTATION PREFERENTIELLE DES LOGEMENTS :

Les conditions du confort des logements devront permettre le respect des orientations préférentielle des salles de séjour et des cuisines ; cependant il sera toléré une autre orientation pour un tiers des pièces principales des logements de 4 et 5 pièces ; les orientations préférentielles sont basées sur l'ensoleillement souhaitable , on devra tenir compte également du microclimat, de la configuration du terrain, des vents dominants.

- CHAPITRE 3 ° -

LE LOGEMENT SOCIAL EN ALGERIE .

LES OBJECTIFS ET LES MOYENS DE PRODUCTION .

LES NOUVEAUX MOYENS INSTITUTIONNELS LEGISLATIFS ET FINANCIERS .

INTRODUCTION .

En dépit de certaines actions volontaristes de la part de l'Etat et des nombreuses tentatives de mise en place d'un marché accessible, le déficit en logements demeure un problème qui n'a rien perdu de son acuité ; en 2005, le déficit dépasse toujours 1,3 million d'unités ; la demande en logements demeure insatisfaite et s'amplifie ; elle progresse régulièrement de 3% ; elle se manifeste, chaque année, par l'arrivée de 100 mille nouveaux demandeurs (1) .

Le parc immobilier national représentait, au 31 décembre 2001, 5, 4 millions d'unités dont 2 millions sont considérés dans un état de vétusté avancée ; 50% de ce parc immobilier avait, en effet , été réalisé avant 1962 , date de l'indépendance du pays ; parmi ces logements, 850 mille avaient été réalisés avant 1945 et 950 mille logements avaient été construits après 1945 ; 150 mille logements avaient été réalisés durant la période 1954 -1962 ; entre 1962 et 2002, 3 millions de logements , tous types confondus , avaient été réalisés ; le taux d'occupation qui en découlait s'élevait à 5,93 personnes par logement; sur la base d'un T.O.L. de 5,5 , le déficit à combler, sans tenir compte de l'habitat précaire, représente 800 mille logements; l'habitat précaire est évalué à 500 mille unités dont la moitié est quasiment irrécupérable ; les bidonvilles, dont une partie importante est située dans les centres urbains, sont évalués à 2 millions d'unités ; ces bidonvilles constituent une forme cachée de demande en logements qui s'ajoute au déficit que nous venons de citer (2) .

Sur la base d'un T.O.L. de 5, le déficit serait de 1,3 million de logements ; avec un rythme de livraison de 100 mille logements par an et un T.O.L. de 5,5 , les pouvoirs publics ambitionnent de résorber la crise d'ici 7 à 8 années ; les pouvoirs publics avaient fixé, au cours de l'année 2004, de nouveaux objectifs en matière de production de logements ; ils

prévoyaient, à partir de l'année 2005, la réalisation de 1 million de logements sur une période de 5 années ; le rythme de livraison serait de 200 mille logements par an ; 132 479 logements furent réalisés au cours de l'année 2005 ; 332 mille logements furent lancés au cours de la même période ; il est prévu le lancement de 300 mille nouveaux logements à la fin de l'année 2006 et la réception de 250 mille unités .

Le parc du logement de l'Algérie est passé de 5,024 millions de logements en 1998 à 6,072 millions d'unités en 2005; il est prévu un parc de 6,982 logements à l'horizon de l'année 2009 ; 942 227 unités furent réalisées durant la période 1999-2004-le taux d'occupation par logement T.O.L.est passé de 5,79 en 1998 , à 5,32 en 2005 ; il est prévu un T.O.L. de 4,98 en 2009.

Le parc de logements de la wilaya de Constantine est passé de 144 172 logements en 1998 à 181 939 en 2005; le programme quinquennal 2005-2009 - prévoit la réalisation de 31 mille unités pour cette wilaya, soit une moyenne de 10 mille logements par an (3) .

La population algérienne, au cours de l'année 2006, avoisine le chiffre de 32 millions d'habitants; cette population dépassera le chiffre de 38 millions d'habitants en 2015 ; d'ici 2025, elle atteindrait 41 millions de personnes et serait urbanisée à 80% ; elle atteindrait les 45 millions d'habitants à l'horizon 2030; le recensement de 1998 avait estimé cette population à 29 millions d'habitants, urbanisée à 58 % ; le nombre de ménages, estimé à 4,4 millions d'unités, regroupe 5,1 millions de familles ; en 1966, soit 32 ans auparavant, le recensement comptabilisait 2 millions de ménages ; ils regroupaient 2,6 millions de familles ; 3,1 millions de familles, sur les 5,1 millions familles recensées en 1998, résident dans le secteur urbain; le type de famille le plus répandu possède une taille moyenne de 6,18 personnes ; il représente environ 4 millions de cellules familiales, soit 78,2 % de l'ensemble ; le secteur urbain renferme 60 % de ce type de famille ; avec trois grandes caractéristiques qu'il convient de souligner : la réduction des tranches d'âge scolarisables, le vieillissement de la population et le gonflement des tranches d'âge comprises entre 16 et 59 ans ; le taux brut de natalité en 2002 était de 20 pour mille habitants ; l'âge moyen du mariage pour les hommes est passé de 27,7 ans en 1987 à 33 ans en 2002 ; concernant les femmes, l'âge moyen du mariage est passé durant la même période de 23,7 ans à 29,6 ans; l'indice synthétique de fécondité - I.S.F. - était, en 2002 de 2,4 enfants par femme : 2,1 pour le milieu urbain et 2,7 en milieu rural; l'espérance de vie, en 2003 était de 73,9 ans (4) .

Partant de ces données, l'importance des principaux besoins sociaux à prendre en charge constitue un véritable défi; en matière de logement, d'ici à 2030, il faudrait réaliser l'équivalent d'une deuxième Algérie en logements, infrastructures et équipements divers d'accompagnement ; d'ici à 2015, les besoins en livraisons annuelles de logements

varieraient entre 180 mille et 250 mille unités; l'ampleur du défi à relever apparaît clairement au regard des rythmes actuels de livraison des logements, soit 100 mille à 120 mille par an (5).

Sous les effets conjugués de la croissance démographique, de l'exode rural, de la dégradation du vieux bâti, les données du problème, en 2006 , nous rappellent celles des années 1980 ; afin d'atténuer la crise , l'Etat avait essayé , au cours des années 1980, de se constituer en promoteur immobilier; l'ensemble des moyens de l'Etat tels que le Trésor public, l'argent des épargnants, les importants crédits extérieurs avaient été mis à contribution pour répondre à la demande et atténuer les tensions sociales ; sur une période de 20 années, l'Etat n'aura réalisé que 1,5 millions de logements ; en parallèle, les auto-constructeurs réaliseront, avec beaucoup moins de moyens, 1,4 millions de logements et, sans doute , le double de la surface habitable (6) .

L'Etat, dans sa nouvelle orientation politique, cherche à se désengager de certaines missions ; celui-ci veut faire fonctionner le marché de la construction en se limitant au rôle de régulation et de contrôle .

Le logement est inscrit pour la première fois au premier rang des priorités de l'Etat ; les nouveaux objectifs correspondent à la mise en place d'une stratégie réelle de développement et de production du logement social ; 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 pouvoirs publics mettent en place des moyens exceptionnels ; ce sont les nouveaux moyens « Législatifs, Institutionnels et Financiers » ; des moyens financiers, humains et matériels relativement importants sont déployés pour concrétiser cette dynamique sur le terrain ; cette nouvelle stratégie vise à créer :

* - Une situation permettant de mobiliser pleinement le potentiel et les ressources de tous les acteurs du processus de production et d'amélioration du logement .

* - Les conditions pour que les organismes et les institutions puissent mettre en place des interactions, constituer des réseaux et collaborer dans le cadre de partenariat pour atteindre les objectifs d'un « Logement Convenable pour Tous » .

Un nouveau programme de partenariat avec la Banque mondiale est mis en œuvre ; une enveloppe budgétaire est allouée dans le cadre du Plan Complémentaire de Soutien à la Relance Economique – P.C.S.R.E.- ; les pouvoirs publics envisagent de réaliser, à partir de l'année 2005, dans le cadre du Plan quinquennal - 2005-2009 -, de Relance Economique - P.C.S.R.E. - un minimum d'un million de logements pour résorber les demandes en instance

et faire face aux nouvelles demandes (7); si on ajoute à cette demande globale les 400 ou 500 mille habitations précaires, en attente de démolition ou de restructuration, le déficit se creuserait davantage ; les autorités concernées estiment qu'il faut réaliser, annuellement, un minimum de 350 mille logements si on veut ramener l'écart entre l'offre et la demande à un niveau tolérable ; le ministère indique qu'il faudrait réaliser une moyenne de 4 mille logements par wilaya et par année pour atteindre les objectifs assignés ; il demande aussi de livrer des logements de meilleure qualité : « ce n'est pas le prix qui nous intéresse , mais la qualité des logements » ; « il n'est plus question de loger le citoyen n'importe comment dans n'importe quoi » (8) .

Afin de concrétiser ce nouveau programme quinquennal de logements, prévu pour l'année 2009, les pouvoirs publics envisagent, s'il le faut, de faire encore appel à des entreprises étrangères ; le financement de ce programme est estimé à 550 milliards de D.A.; il correspond à une enveloppe annuelle de 120 milliards de D.A. environ ; la répartition de ces logements s'effectuera de la façon suivante : 120 mille logements sociaux-locatifs - 215 mille sociaux–participatifs - 275 mille logements ruraux ; ces derniers seront financés par des aides issues du budget de l'Etat ; 80 mille logements de type location-vente - seront confiés à la C.N.E.P., 15 mille logements seront confiés aux banques .

Un programme complémentaire de 690 mille logements a été prévu ; la livraison, en 2009 totaliserait un ensemble de 1 690 mille logements .

En 2005, une première tranche du plan P.C.S.R.E avait été lancée ; elle comprend 332 839 logements dont 105 698 logements sociaux-locatifs - L.S.L., 88 184 logements sociaux participatifs - L.S.P. - et 132 479 logements ruraux ; l'objectif pour l'année 2006 est de lancer 300 mille nouveaux logements et de réceptionner 250 mille unités; le ministère estime à 1 milliard de D.A. la consommation de son département pour l'année 2005 ; celui-ci compte atteindre les 150 milliards de D.A. pour l'année 2006 .

Concernant le domaine du foncier, les assiettes disponibles totalisent, en 2006, 94 mille ha ; sur une moyenne de 30 logements / ha , cette superficie disponible pourrait accueillir jusqu'à 2 800 000 unités (9) .

Dans son dernier rapport sur les perspectives économiques de l'Algérie pour la période 2005-2006, l'O.C.D.E. indiquait un déficit de 2 millions de logements ; l'organisation avait noté qu'en 2003, seuls 67 164 logements avaient été lancés et 74 071 unités avaient été livrées ; en comparaison avec l'année 2002, l'O.C.D.E. affirme que l'Algérie avait enregistré une baisse sensible , notamment en ce qui concerne les logements sociaux locatifs (10) .

Le décret législatif n° 94-07 du 18 mai 1994, la nouvelle loi 04-05-du 14-08-2004 - relative aux conditions de la production architecturale et à l'exercice de la profession, sont destinés à valoriser la profession de l'architecte ; celui-ci, ignoré depuis plusieurs années, est appelé à retrouver les prérogatives de ses fonctions ; le ministre de l'Habitat fait remarquer que les architectes et les ingénieurs dans les différentes spécialités sont absents de nos chantiers ; cela se répercute sur les coûts et la qualité des ouvrages .

La politique du logement tiendra désormais compte des moyens techniques et humains qui « influent positivement sur le secteur de l'Habitat et de l'urbanisme » (11) .

L'ordre des architectes propose l'élaboration d'un diagnostic, d'un audit sur la construction; il propose l'élaboration d'un code de l'urbanisme pour chaque ville importante ; la sauvegarde et la réhabilitation du vieux bâti qui menace de s'effondrer y occupent une place importante .

La loi 04-05 du 14-08-2004 est votée à la suite du séisme de Boumerdes ; elle est orientée vers plus de vigilance vis-à-vis de la qualité des ouvrages et de la qualification des entreprises de réalisation ; le séisme de Boumerdes , dans la soirée du 21 mai 2003 , avait provoqué la destruction entière ou bien partielle de 200 mille logements ; les services techniques avaient relevé que 11 mille bâtisses, comprenant les édifices publics, les habitations collectives et individuelles, se sont effondrées et ne sont plus récupérables ; les pertes humaines sont importantes ; elles sont estimées à 2278 morts , auxquelles s'ajoutent 10 mille blessés et 180 mille sinistrés ; les pertes matérielles sont estimées à 50 milliards de D.A. tous secteurs confondus; les familles sinistrées avaient été hébergées, à titre provisoire, dans 15 434 chalets érigés sur 101 sites , répartis sur l'ensemble de la wilaya de Boumerdes ; le bilan de la wilaya fait état de la livraison de 1 948 logements en dur au profit des familles qui avaient perdu leurs demeures ; 2700 familles avaient reçu des aides financières directes de la part des pouvoirs publics afin qu'elles puissent, individuellement, remettre en état leur logement ; sur les 92 mille logements récupérables, 80 mille logements avaient été réhabilités .

Ce séisme avait touché plusieurs wilaya du centre du pays ; il avait endommagé 130 150 habitations dans la wilaya d'Alger dont 74 mille en immeubles collectifs et 16 700 constructions individuelles (12) .

En 2005, en plus du ministère de l'Habitat, un nouveau ministère, délégué auprès du ministère de l'environnement, est chargé de la gestion des villes ; il est question de réorganiser les 597 villes du pays ; c'est une structure spécialisée pour effectuer d'abord des études concernant l'aménagement des villes et la gestion de l'économie urbaine ; le

rattachement de cette structure auprès du ministère de l'Environnement donne des indications sur la nouvelle orientation des pouvoirs publics ; des nouveaux instruments juridiques sont prévus pour concrétiser ces objectifs ; le cadre de vie de la population , son environnement devraient être, à l'image des pays occidentaux, pris en considération et réglementés; il serait question de rendre la ville plus humaine, plus proche des aspirations de ses habitants ; citons la gestion de l'eau, la gestion des déchets ménagers et industriels, la création d'espaces verts et la protection des espaces verts existants, la protection et la mise en valeur du patrimoine naturel et historique (13) .

Le Plan d'Aménagement du Littoral Algérois -P.A.C.A.-, conçu, en 2005, par des experts de l'O.N.U. est appelé à s'intégrer dans le Plan Méditerranéen -P.A.M.-; il rentre dans le cadre d'une stratégie régionale, destinée à sauvegarder le littoral algérois ; il sera suivi par celui du littoral de Annaba et d'Oran ; il est prévu de doter la capitale d'un « Schéma Directeur Métropolitain », articulé au P.D.A.U. existant et aux schémas régionaux ; il est prévu de limiter l'extension de la capitale sur sa périphérie ainsi que la conurbation vers l'Est et l'Ouest ; il est prévu aussi de geler le développement de plusieurs zones ; un commissariat du littoral devrait être installé ; en concertation avec la Banque Mondiale, tout un ensemble de lois a été mis sur pied dans le cadre du Plan de Relance Economique 2005-2009 .

Au cours du mois de février 2006, le ministère de l'environnement avait finalisé la signature d'un contrat pour la création d'un espace vert de 680 ha sur les hauteurs d'Alger; le parc des « Grands Vents » au niveau de Dély Ibrahim est destiné à devenir le véritable poumon d'Alger ; c'est un pôle vert intégré à d'autres pôles : le parc de la Concorde, la forêt de Bainem, le parc de Sidi Abdallah, la forêt de Sidi Fredj, le jardin public de Oued Smar ; ce dernier serait réalisé au lieu et place de la décharge publique existante ; ce projet est financé par un don italien de 5,9 millions d'Euros ; l'étude paysagère s'est effectuée par l'université italienne de la Tuscia ; différentes espèces de plantes seront ramenées d'Italie .

En 2006, le ministère de l'Habitat réitère la volonté de son département de lutter contre les constructions illicites ; « toute construction sans permis doit être démolie ; les textes sont clairs, il faut les appliquer » ; les opérations de contrôle au niveau de 6 wilaya de l'ouest du pays avaient permis de recenser 2 824 constructions sans permis de construire et 382 constructions non conformes au permis de construire ; les services concernés du secteur avaient procédé à 350 démolitions ; pour l'année 2005, il a été constaté une augmentation de plus de 60% du nombre de permis de construire ; ceux-ci sont estimés à 67 975 demandes (15).

En 2006, le ministère de l'Habitat réitère aussi la volonté de son département de mettre en œuvre tous les moyens dont ont besoin les wilaya pour la révision des Plans d'Urbanisme ; « il faut que chaque wilaya ait sa propre vision de l'Aménagement du Territoire » ; il est demandé « l'implication des élus et de la société civile dans toute révision des instruments d'urbanisme » .

Le ministère de l'Habitat veut mettre l'accent sur la nécessité de choisir le meilleur projet, parmi plusieurs propositions ; ce choix concerne aussi bien les projets d'urbanisme que celui de l'Habitat - logements et équipements - ; le ministère veut aussi s'orienter vers une spécialisation accrue des études, quitte à travailler avec des bureaux d'études étrangers ; à l'image des pays développés, les nouvelles constructions devraient tenir compte des spécificités architecturales de chaque région .

A cet effet, en 2006, 29 bureaux d'études pluridisciplinaires -B.P.D.- chapeautent les études techniques, le suivi des travaux de 2500 entreprises de réalisation ; 2067 architectes nationaux et 2 mille agents formés dans le domaine de l'urbanisme constituent cet encadrement ; le ministère insiste sur l'amélioration de la qualité des ouvrages ; les entreprises de réalisation seraient désormais sélectionnées sur la base de critères plus stricts ; les contrats feraient l'objet d'une étude plus approfondie ; ils seraient mieux définis afin d'être mieux respectés ; les entreprises seraient ainsi obligées de recruter une main-d'œuvre mieux qualifiée professionnellement (16) .

Dans cette nouvelle orientation de la politique du gouvernement, nous retrouvons les principes du nouveau plan d'action d' « HABITAT - 2 - » concernant le concept des Etablissements Humains ; celui-ci comporte des stratégies modulées en fonction de la situation de chaque pays et des communautés considérées .

« Un Etablissement Humain est plus qu'un groupement de personnes , de logements et de lieux de travail ; la diversité des caractéristiques que présentent les Etablissements Humains et qui reflètent les valeurs culturelles et esthétiques doit être respectée et encouragée ; les régions qui ont une importance historique , religieuse ou archéologique doivent être préservées pour la postérité , de même que les zones naturelles présentant une valeur particulière » .

« La conception des Etablissements Humains doit chercher à créer un cadre de vie où l'identité des individus, des familles et des sociétés soit préservée ; dans ce cadre de vie sont ménagés les moyens d'assurer la jouissance de la vie privée, les contacts personnels et la participation de la population à la prise de décision » (17) .

L'accessibilité au logement, en Algérie, demeure difficile ; il ne faut pas espérer voir baisser les prix des logements dans la mesure où l'écart entre le revenu moyen et le prix d'un logement décent ne cesse d'augmenter; celui-ci est estimé par les promoteurs privés, en 2005, à 3 millions de D.A en moyenne ; la grille d'analyse de la Banque Mondiale rejoint celle établie par certains opérateurs économiques opérant dans le secteur du bâtiment ; cette analyse se base sur le comportement du marché du foncier et de l'immobilier ; ceux-ci sont considérés comme des valeurs refuges, autrement dit, des valeurs sures, en constante hausse (18) .

Afin de provoquer une dynamique nouvelle , l'aide de l'Etat se manifeste de différentes manières ; plusieurs formes d'aides directes et indirectes sont consenties aussi bien aux promoteurs immobiliers qu'aux bénéficiaires des logements :

* - l'encouragement à l'accession à la propriété par une aide financière directe, sous forme d'allocation .

* - l'octroi de crédits à des conditions avantageuses .

* - l'intervention dans le domaine du foncier pour éliminer la spéculation .

* - la prise en charge par l'Etat de la viabilisation des terrains d'assiette .

* - la réduction des taux d'intérêt auprès des banques .

- 1 - LE LOGEMENT SOCIAL LOCATIF ou « LOGEMENT SOCIAL » .

Le « Logement Social Locatif » appelé communément « Logement Social » est un logement dont le maître de l'ouvrage et les promoteurs uniques étaient des organismes publics - les O.P.G.I - Offices de Promotion et de Gestion Immobilière - ; il était financé sur concours du Trésor Public, c'est-à-dire par l'Etat , à long terme et à un taux d'intérêt préférentiel ; le financement du « Logement Social Locatif » a connu plusieurs étapes :

a - De 1970 à 1973 : 50 % du montant de l'investissement est constitué par un prêt auprès du Trésor Public au taux de 1% avec une durée d'amortissement de 30 ans ; les 50% du montant complémentaire sont prêtés par la C.N.E.P. au taux de 4,75% avec une durée d'amortissement de 20 ans .

b - De 1973 à 1975 : 75 % du montant de l'investissement est constitué par un prêt consenti auprès du Trésor Public, au taux d'intérêt de 1% amortissable sur une période de 40 ans ; les 25 % du montant complémentaire , sont financés par la C.N.E.P au taux de 4,75 % et amortissables sur une période de 20 ans .

c - De 1979 à 1996 : les programmes sont financés à 100 % par un prêt consenti auprès du Trésor Public au taux de 1% et une durée d'amortissement de 40 ans avec un différé de 4 ans et la suppression des intérêts intercalaires ; de 1990 à 1995 , la dévaluation du Dinar obligea les pouvoirs publics à varier le taux d'intérêt entre 6% et 15% .

Les crédits financés par l'Etat sur concours temporaire furent importants puisque de 1981 à 1986 , 44 milliard de D.A furent consommés ; de 1969 à 1980, les consommations représentaient 160 milliards de D.A.

Durant le 1° Plan Quinquennal -1980-1984-, les crédits prévus à court terme représentaient plus de 45 milliards de D.A. ; 31 milliards de D.A. furent consommés, soit 70 % des crédits mobilisés ; les crédits prévus dans le cadre du 2° Plan Quinquennal s'élevaient à 38 milliards de D.A, soit une moyenne annuelle de 7,5 milliards de D.A ; le mode de financement indiqué ci-dessus - taux d'intérêt et durée de remboursement - équivalait en fait à des encours définitifs, dans la mesure où il était pratiquement impossible de reconstituer le capital et d'effectuer son recyclage ; en effet , les loyers et le prix de cession des logements ne sont pas déterminés sur la base du prix de revient du logement et les loyers ne sont recouvrés que partiellement ; des améliorations furent apportées afin de rendre le financement des programmes de logements plus efficace et plus facile à maîtriser ; ainsi, concernant le financement des logements sociaux sur concours temporaire et eu égard aux conditions particulièrement avantageuses qui lui sont accordées – 1% d'intérêt par an - avec une durée de remboursement de 40 ans- il s'était avéré logique de réserver ces logements aux citoyens les plus nécessiteux .

d - De 1996 à aujourd'hui : en 1998 , le décret n° 98-42 définit la nature du futur bénéficiaire du logement social ; celui-ci sera réservé exclusivement aux citoyens dont les revenus sont qualifiés de faibles ; ils concernent les salariés qui perçoivent moins de 12 mille D.A. par mois ; les programmes de « Logements Sociaux Locatifs » ne sont plus financés entièrement par le Trésor public ; des nouvelles ressources sont mobilisées dans le cadre du « Fonds National Du Logement » - F.N.D.L -; celui-ci serait alimenté par les fonds des œuvres sociales ainsi que par la trésorerie des caisses sociales et des mutuelles ; d'autre part, les prescriptions techniques de ces programmes comme la surface moyenne sont revues à la baisse ; il a été convenu aussi d'appliquer des mesures coercitives dans le recouvrement des loyers .

La nouvelle procédure promulguée par le décret n° 98-42 relatif aux procédures d'attribution des logements urbains « Sociaux Locatifs » exige que les travaux des commissions communales débutent trois mois avant la réception des logements ; après

notification du Wali , les états définitifs doivent être publiés et transmis aux O.P.G.I pour attribution après recours auprès de l'A.P.W..

Le financement des « Logements Sociaux Locatifs » par le Trésor public, sur le concours définitif, sera dorénavant limité ; il sera utilisé comme complément ; il sera orienté vers l'habitat rural; il sera destiné à apporter une aide aux auto-constructeurs situés dans les zones déshéritées ; le désengagement progressif de l'Etat est perceptible .

Le logement social locatif est redéfini , à partir de l'année 2001, par une nouvelle loi ; celle-ci s'articule en six grands chapitres répartis sur 39 articles ; l'article 2 donne une nouvelle définition du logement social ; « c'est une construction à usage exclusif d'habitation , réalisée par l'Etat ou les collectivités locales, destinée à des personnes socialement défavorisées » ; cette loi fixe les nouvelles règles d'accès au logement social ; le programme de 1998 indiquait la réalisation de 140 mille logements initiés par les O.P.G.I. .

L'année 2000 avait enregistré la livraison de 162 mille logements dont 60 484 logements sociaux locatifs ; ce nombre avait connu une évolution par rapport à l'année précédente où il avait enregistré 41 mille unités ; le ministère faisait remarquer que les coûts étaient passés de 22 mille D.A. à 14 500 D.A. le m² construit, économisant à l'Etat quelque 10 milliards de D.A. ; quant-à la distribution des logements disponibles, le ministère avait indiqué que seuls 10 mille logements sociaux avaient été remis à leurs bénéficiaires au cours de l'année 2002 .

En 2001, 137 634 logements, tous programmes confondus avaient été lancés sur le terrain pour une livraison de 86 200 unités ; plus de 101 mille logements avaient été réceptionnés ; sur cet ensemble de logements 72 029 logements urbains avaient été réceptionnés ; parmi ces logements figuraient 48 941 logements « Sociaux-Locatifs » initiés par les O.P.G.I. ; en 2002 , durant les 3 premiers trimestres , 96 350 logements étaient lancés .

La production de logements sociaux locatifs, au titre du 1° semestre 2003 avait enregistré la livraison de 28 373 unités au total contre 40 566 à la même période de l'année 2000, soit une baisse de 30% ; les coûts moyens d'étude et de réalisation au m² étaient de 16 500 D.A. contre 15 mille D.A. durant le 1° semestre 2002 .

Entre l'année 1999 et l'année 2003 , soit une période de cinq années , 540 mille logements , tous types confondus , avaient été réalisés .

Durant l'année 2005, sur un total de 334 mille logements, tous types confondus, inscrits dans le cadre du programme triennal 2002-2004 , 132 479 unités avaient été livrées .

Dans le cadre du programme de « Relance Economique » P.C.S.R.E. – 2005 - 2009 - qui prévoit la livraison de 1 million de logements à l'horizon 2009, un programme de 332 839

logements avait été lancé en 2005 ; ces logements connaissent un début de réalisation ; ils comprennent 105 698 logements sociaux locatifs ; 72 mile logements, tous types confondus devraient être livrés durant l'année 2006, en cours, contre 30 mille unités en 2005 pour les dix wilayas du Centre - Alger, Boumerdes, Médéa, Bejaia, Blida, Ain Defla, Tizi Ouzou, Bouira, Djelfa, Tipaza – y figurent 27 mille logements sociaux-locatifs; 250 mille logements devraient être livrés au cours de l'année 2006 ; la préparation du programme 2005 - choix de terrain et appel d'offre - s'était effectuée au cours de l'année 2004 ; le programme de l'année 2005 est estimé à 100 milliards de D.A. ; le taux d'absorption des crédits est supérieur de 50% par rapport à celui de l'année 2002 ; il est obtenu grâce à l'amélioration de la cadence du secteur ; la Caisse Nationale du Logement - C.N.L.- avait accordé 98,183 milliards de D.A. d'aide au logement dont 42% avaient été absorbés par le logement social locatif ; la consommation de l'année 2005 est supérieure de 14% par rapport à celle de l'année 2004 , estimée à 86,3 milliards de D.A. ; supérieure de 16% par rapport à 2003 avec 83,8 milliards de D.A. , supérieure de 72% par rapport à l'année 2002 avec 57,1 milliards de D.A. ; le lancement massif de 640 mille logements sur les différents chantiers est prévu pour l'année 2006 ; à la fin de l'année 2006, il est prévu de lancer 300 mille autres logements ; ainsi, 900 mille unités, sur un total de 1 million seraient simultanément en cours de réalisation .

Le programme de « Relance Economique » quinquennal - P.C.S.R.E. -2005-2009- destiné au logement social prévoit un budget de 11 milliards de D.A. pour la wilaya de Constantine ; 5 milliards de D.A.sont prévus pour la réalisation de 5 mille logements sociaux-locatifs.

Les O.P.G.I. - Offices de Promotion et de Gestion Immobilière - sont des organismes publics sous tutelle du ministère de l'Habitat ; ils sont chargés de gérer les besoins du citoyen en matière de logement social ; la situation difficile , héritée par ces offices après l'indépendance du pays n'a jamais pu être maîtrisée ; ceux ci continuent à éprouver des difficultés dans la gestion du contentieux immobilier à l'échelle nationale .

Entreprises à caractère administratif -E.P.A.-, puis à caractère industriel et commercial - E.P.I.C.-en 1991,conformément au décret n° 91-147- les O.P.G.I., à l'image des organismes publics, n'arrivent pas à rentabiliser leurs structures ; le Trésor Public intervient régulièrement pour effacer des dettes qui varient entre 150 et 160 milliards de D.A. par an .

En 1988 , la loi de finances avait défini une sorte de relation-convention entre le Trésor Public , la C.N.E.P.,et l'O.P.G.I.; à chaque fois que l'Etat décidait de lancer un programme de logements, une enveloppe financière était versée à la C.N.E.P qui saisissait à son tour l'O.P.G.I. ; une fois les travaux exécutés, l'Etat commence à récupérer le coût

d'investissement en appliquant les taxes sur les loyers ; d'ailleurs le décret - 89-99 - viendra une année plus tard pour fixer le prix du loyer et les autres modalités; ce décret n'a pas été respecté dans la mesure où 50% des loyers , dont 42% sur la totalité des logements, sont pris en charge par l'Etat ; ajoutons à cela les abattements appliqués sur le loyer social et le loyer économique ; tel que la loi l'avait prévu, le Trésor Public récupère les deux tiers - plus de 70% des coûts des loyers - et ne laisse que le tiers - moins de 30% - aux O.P.G.I. ; avec ce faible taux, ces offices doivent payer toutes les charges, dont les salaires et la maintenance des cités et des immeubles .

En 1993, le ministère de l'Habitat avait sommé les locataires de payer les loyers ; cette opération sera renouvelée en 1996 puis en 1998, sans aboutir aux résultats escomptés ; en 1997, 42 offices bénéficièrent de l'aide de l'Etat ; une dette de 6 milliards de D.A. fut effacée pour chaque office, soit un total compris entre 210 et 252 milliards de D.A. ; l'Etat débourse, annuellement, une enveloppe de 15,84 milliards de D.A. pour couvrir les frais de loyers; outre les 50% des locataires qui sont insoumis au règlement, 60% des administrations publiques n'honorent pas leurs redevances et ce, au détriment des O.P.G.I. qui sont asphyxiés financièrement .

Au cours de l'année 2001, 43 O.P.G.I. étaient répartis sur 40 wilayas ; ces offices détenaient 11% du patrimoine immobilier national , soit 460 mille logements et locaux ; au 31 décembre 2002, le parc immobilier en exploitation par les O.P.G.I comprenait 589 640 structures dont 546 777 logements sociaux locatifs; 50% des loyers n'étaient pas honorés par les locataires ; 60% des administrations publiques ne payaient pas leurs redevances à l'O.P.G.I.; le manque à gagner sur ces loyers impayés était estimé à 15,84 milliards de D.A., soit 39 600 D.A. par logement; le loyer moyen coûte actuellement 900 D.A. alors que la loi l'avait fixé entre 400 et 1400 D.A.; le coût actuel du loyer ne couvrira pas les frais d'investissement sur une période de 400 ans; les prescriptions techniques de ces programmes comme la surface moyenne sont revues à la baisse ; il a été convenu aussi d'appliquer des mesures coercitives dans le recouvrement des loyers; concernant l'exécution des programmes de logements « Sociaux-Locatifs » par les O.P.G.I durant la période 1997-2000-, 30 offices se situaient au dessus de la moyenne nationale qui était de l'ordre de 40%; des offices avaient réalisé la totalité de leur programme alors que d'autres n'avaient réalisé que 16% de leur programme ; 84% restaient à réaliser pour une même période de dotation .

Les O.P.G.I. avaient accumulé au cours de leurs différents exercices des dettes importantes; les pouvoirs publics n'étaient pas intervenus au moment opportun pour

assainir ces offices afin de leur donner une nouvelle dynamique de gestion ; entre 98% et 99% des financements du logement social des O.P.G.I. viennent des dettes ; la C.N.E.P. et la C.N.L. n'ont jamais été payées à temps alors que ces offices devaient payer une taxe sur le foncier immobilier; au cours de l'année 1997, le Trésor Public fut amené à prendre en charge une ardoise de 152 milliards de D.A.; depuis l'année 1991, le Trésor Public avait effacé une dette de 400 milliards de D.A .

Une réflexion fut engagée au cours de cette période pour revendiquer l'autonomie de 9 offices; le motif majeur en était l'augmentation du loyer de 10% à 12% chaque année ; entre les années 1995 et 2000, le loyer avait augmenté de 85% .

Au cours de cette période on réfléchissait aussi aux moyens à mettre en œuvre pour accélérer la distribution des « Logements -Sociaux- Locatifs » évalués à 80 mille ; au cours de l'année 2000, sur un ensemble de 70 mille logements disponibles, seuls 10 mille logements avaient été distribués; les collectivités locales tardaient à les affecter, de crainte de susciter des mécontentements ; les commissions d'attribution étaient en effet contestées ; l'affichage des listes des bénéficiaires de logements sociaux provoque encore des contestations ; celles-ci s'expriment par des manifestations de rue violentes et des heurts avec les forces de l'ordre ; au mois de mai 2004 , le siège de l'A.P.C. et le siège de la daira d'Ouled Ben Abdelkader avaient été incendiés ; au même moment la mairie de Sidi Aich était fermée par des citoyens en colère ; faut-il pour cela revenir aux attributions d'autorité effectuées par le Wali et les présidents d'A.P.C. ? Il serait temps de trouver une réponse à ce grave problème de distribution ; celui-ci lèse aussi bien les citoyens qui ne profitent pas de ces logements sociaux construits dans le but évident de détendre la crise du logement, que l'Etat qui perd d'importants revenus locatifs qu'il aurait pu recycler dans de nouveaux programmes de logements .

Les « Logements Sociaux » réalisés par l'Etat et les collectivités locales sont destinés à des personnes socialement défavorisées ; l'article 10 stipule que le logement social est attribué par une commission nationale « sur la base de critères d'équité, de transparence, qui prête serment » ; le critère de revenus moyens retenu comme condition d'accès n'est pas défini avec précision ; l'article 34 contient des mesures coercitives susceptibles d'être prises à l'encontre de personnes faisant une fausse déclaration : 1 à 5 ans de prison et 50 mille à 100 mille D.A d'amende sont envisagés contre les faux déclarants .

Au cours d'un débat à l'A.P.N., de nombreux députés avaient noté que la problématique du « Logement Social » ne se posait pas en terme de texte : « c'est avant tout une question d'hommes chargés de traduire dans les faits les lois » ; les députés s'étaient montrés

sceptiques quant-à l'efficacité de ce texte face aux manœuvres de la « maffia » du logement et du foncier, qui avait bâti sa fortune en contournant les textes de loi ; d'autres députés reprochaient au projet « une absence de vision globale quant-à la problématique dans son ensemble » ; dans cet ordre d'idées, les intervenants avaient mis l'accent sur les paramètres de corruption , régionalisme quant-à l'accès au logement social ; d'autres députés accusaient l'Etat d'être à l'origine de ce qui est qualifié de gabegie : « le mal avait commencé avec la cession des biens de l'Etat au Dinar symbolique » .

-1 - 1 LA CONTRIBUTION DU BENEFICIAIRE A L'ACHEVEMENT DE SON « LOGEMENT SOCIAL » .

Sous la pression sociale et dans le but de produire plus de logements, les pouvoirs publics avaient décidé, au cours des années 1980 et à titre expérimental, de confier certains travaux de finition aux futurs bénéficiaires des logements ; en échange, ces locataires bénéficiaient de la part des pouvoirs publics d'une aide indirecte - A.P.L. - Aide Personnalisée au Loyer ou bien de l'A.G.L.- Aide Généralisée au Loyer-; cette aide comportait une réduction de 50% sur le montant du loyer existant; il avait été constaté que les travaux de gros-œuvre, grâce aux performances du « coffrage-outil », étaient réalisés avec des délais acceptables ; les travaux de finition, au contraire, nécessitaient une mobilisation importante des ouvriers sur le chantier, durant des périodes relativement importantes ; ils demandent des matériaux de qualité et une main-d'œuvre qualifiée dont les prix sont élevés; ceci avait pour conséquence d'augmenter le prix de revient de la construction et d'influer sur la quantité des logements réalisés; il avait été constaté aussi la mauvaise qualité des ouvrages réceptionnés; cette situation obligeait les citoyens pourvus de moyens, à reprendre à leurs frais certains travaux de finition pour améliorer la qualité de leur logement et l'adapter à leur convenance ; ces travaux concernaient le revêtement du sol, la menuiserie, le revêtement des salles d'eau et de la cuisine , les travaux de peinture, les appareils de chauffage, la robinetterie, la fixation d'une porte d'entrée métallique et du fer forgé de protection au niveau des ouvertures extérieures .

Sur la base de ce constat, les autorités publiques avaient décidé de diminuer le temps de présence sur chantier; cette solution permettrait de se consacrer aux travaux de gros- œuvre et de produire ainsi plus de logements ; cette initiative n'obtint pas les résultats escomptés ; elle fut rejetée par la majorité des bénéficiaires et fut abandonnée rapidement .

Actuellement, il existe encore une confusion entre l'A.P.L.- et l'A.G.L - avec pour résultats, des appartements occupés et détériorés alors qu'ils n'ont jamais été achevés ; 50% des loyers sont à ce jour impayés .

1-2 - LA CESSION DES LOGEMENTS SOCIAUX-LOCATIFS AU PROFIT DES LOCATAIRES .

Les personnes locataires de logements ou de locaux commerciaux de l'Etat et de l'O.P.G.I., peuvent désormais prétendre à la propriété ; la mesure introduite par la loi de finances - 2001-2002 - est relancée par le ministère de l'Habitat ; celui ci en précise les modes d'évaluation des prix et les bénéficiaires .

Cette opération , qui n'est pas une nouveauté , concerne le parc immobilier « mis en exploitation avant le 1° janvier 2004 »; l'innovation avait déjà été consommée dans les années 1980 avec les premières opérations de cession des biens immobiliers locatifs de l'Etat ; la mesure sera réactualisée en 2001 puis en 2002 et jusqu'au décret exécutif du 7 août 2003 portant application de ces dispositions; cette mesure butera sur le barème d'évaluation des prix de cession de référence et sur les modalités pratiques pour en permettre « le bon usage » ; ces biens ne peuvent être cédés aux prix arrêtés dans les années 1980, avait précisé un responsable de l'O.P.G.I.; mise en veilleuse, la cession des biens immobiliers va reprendre selon de nouvelles orientations; le ministère de l'Habitat, dans un communiqué , en précise les détails .

D'abord les tarifs; ceux-ci n'auront plus un prix de référence fixe, loin des réalités du marché immobilier; ils seront déterminés par l'administration des Domaines « conformément aux modalités contenues dans l'arrêté interministériel fixant les paramètres d'évaluation de ces biens »; il s'agit de critères ouverts qui prennent en compte la valeur du logement selon les zones urbaines, les villes d'adresse et la valeur marchande pratiquée par le marché de l'immobilier; cette opération de cession vise exclusivement les biens immobiliers mis en exploitation avant le 1° janvier 2004 au profit des locataires de « logements et locaux à usage professionnel, commercial ou artisanal relevant du patrimoine de l'Etat et des offices »; les candidats à la propriété peuvent être soit des personnes physiques de nationalité algérienne, soit des personnes morales de droit algérien; elles doivent « disposer d'un titre d'occupation légal et remplir l'ensemble de leurs obligations locatives le jour de la cession »; cela signifie , sans dettes envers les offices ou l'Etat propriétaires des biens; la nouvelle mesure vise à encourager le réflexe de propriété; elle aura pour conséquence de décharger les O.P.G.I. du lourd fardeau de la gestion de vastes ensembles immobiliers; ceux-ci sont en effet confrontés, en permanence, à de graves problèmes de gestion, d'hygiène et d'entretien ; cette mesure permettrait d'assainir les ardoises des « locataires mauvais payeurs » ; après une longue période de « grâce » due à une conjoncture sociale difficile, ces « mauvais payeurs » seront sommés de s'acquitter de

leurs dettes qui déséquilibrent les finances des offices, déjà lourdement endettés; ces ardoises sont d'autant plus pesantes qu'elles hypothèquent les moyens financiers des O.P.G.I.; ceux-ci tentent, tant bien que mal, de réinvestir les chantiers de construction de logements avec de nouveaux projets; ils visent aussi la reprise en main de leur patrimoine dans des opérations de « lifting » coûteuses et qui ne seront rentables qu'à long terme .

Le ministère propose des formules qu'il présente comme avantageuses; le mode de paiement serait à l'avantage des deux parties; les futurs propriétaires pourront opter, soit pour un paiement au comptant, soit choisir un mode de paiement à tempérament sur une période maximale de 20 ans; ils pourront ainsi « bénéficier de la défalcation du montant des loyers depuis la date de l'occupation du bien » ; l'autre avantage est que « si le postulant paie au comptant, il bénéficie d'un abattement de 10 % sur le prix de cession ; si par contre, il opte pour le paiement à tempérament, il bénéficie d'une réduction de 7 % à 5 % sur une période n'excédant pas respectivement 3 ans et 5 ans; les dossiers des candidats acquéreurs peuvent déjà être déposés auprès de la commission instituée auprès de la daira du lieu de résidence .

-2 - - LE LOGEMENT PROMOTIONNEL .

Le « Logement Promotionnel » est une formule qui permet l'accès à la propriété du logement social; il s'adresse à la catégorie sociale dite « moyenne »; celle-ci est constituée essentiellement de salariés aux revenus modestes ; leur accès à la propriété du logement ne peut être soldé qu'à la faveur d'un montage financier à moyen ou long terme; la loi distingue le « Logement–Social-Locatif » du « Logement Promotionnel »; chacune de ces catégories est définie par sa destination, son mode de financement, ses prescriptions techniques ; le premier est destiné aux couches les plus défavorisées; le deuxième est un logement de meilleure qualité que le précédent; les sources de financement proviennent d'organismes, autres que le Trésor Public .

L'un de ses objectifs consistait à construire des logements répondant, selon une logique de qualité et de prix, au plus large éventail de la demande solvable .

A partir de 1979, à la suite de la tenue de la 2° session du Comité Central du Parti, des mesures importantes avaient été prises dans le cadre de la résolution de la crise de l'habitat; la formule du « Logement Promotionnel » était destinée à diminuer la tension autour du « Logement Social Locatif » ; elle permettait aux ménages, pourvus de moyens limités, d'accéder, grâce à des facilités, à des aides de la part de l'Etat, au logement .

Les programmes d'habitat promotionnels étaient, depuis l'année 1979, financés par la C.N.E.P.; le montant du prêt était fixé à 50% du coût du projet avec un taux d'intérêt de 3,5 % par an, étalés sur une période de remboursement de 25 ans et un différé de 3 ans .

La loi du 26 novembre 1986, relative à la promotion immobilière publique marque l'intérêt des pouvoirs publics vis-à-vis de l'organisation de la profession ; elle élargit le champ du logement promotionnel aux entreprises, aux collectivités locales, aux personnes physiques et morales .

A partir de 1986, le financement et la production du logement promotionnel font appel à de nouvelles formules; de nouvelles ressources sont mises en place par les pouvoirs publics; les ressources financières sont déjà disponibles, mais elles ont été jusque-là , peu, ou non utilisées ; ce sont les fonds des œuvres sociales des entreprises, alimentés par une cotisation de 3 % de la masse salariale des employés ; - une opération pilote avait été mise en place, en ce sens, par l'E.N.I.E. de Sidi Bel Abbès - ; d'autres ressources proviennent des réserves des caisses d'assurances sociales, des mutuelles ainsi que du fonds national du logement .

Devant l'ampleur des besoins et la complexité des paramètres relatifs au niveau de l'épargne, au coût de la construction, il fut envisagé à moyen terme de réaliser plus de logements promotionnels que de logements sociaux ; cette initiative aurait eu l'avantage d'augmenter sensiblement le nombre de logements disponibles sur le marché ; les rapports seraient de 60% pour le logement promotionnel et 40% pour le logement social locatif .

2-1- La promotion immobilière publique .

Les principaux opérateurs de la promotion immobilière publique sont :

- * Les E.P.L F.- Entreprises de Promotion du Logement Familial ; elles sont chargées de réaliser des logements de standing amélioré ; ces logements sont destinés à satisfaire les besoins des postulants à l'accession à la propriété ; cette accession s'effectue , soit , sous la forme d'un contrat de vente d'un logement terminé, soit d'un contrat de réservation d'un logement à construire conformément à un plan choisi .

- * Les O.P.G.I. – Offices de Promotion et de Gestion Immobilière ; à partir de 1985, les statuts de ces organismes avaient fait l'objet d'une refonte ; leurs nouveaux objectifs consistaient à doter les collectivités locales des instruments de promotion et de gestion immobilière ; ils sont devenus des établissements locaux à caractère économique; ils sont dotés de nouveaux moyens qui leur permettent d'assurer leur nouvelle mission de maître de l'ouvrage; ils conservent leur ancienne mission ; celle-ci est destinée à assurer la

préservation du patrimoine immobilier existant, qui représentait en 1985, 464 630 logements - * Les Collectivités Locales - l'Etat accorde une place importante aux Collectivités Locales afin qu'elles développent et organisent la promotion immobilière ; le financement de ces logements s'effectue par les budgets des collectivités locales, les fonds d'épargne déposés au niveau de la C.N.E.P. et dans les banques, l'apport des candidats à l'accession .

Des moyens financiers importants, ainsi que des terrains avaient été mis à la disposition de ces organismes ; 22 entreprises furent créées dans ce cadre .

Le 1° Plan Quinquennal - 1980-1984 - avait prévu la réalisation de 150 mille logements promotionnels; sa mise en œuvre fut confiée à l'O.N.L.F. - Office National du Logement Familial; 17 mille logements seulement avaient été réalisés ; cet organisme fut dissous et remplacé par les « Entreprises du Logement Familial » - E.P.L.F.- réparties au niveau des wilaya ; elles sont chargées de réaliser les programmes de logements destinés à la vente, donc à l'accession à la propriété ; la réalisation de ces programmes s'effectuait à concurrence de la totalité de leur valeur par des fonds remboursables sur une période de 25 ans, avec un différé de 4 ans et un taux d'intérêt de 6 % par an .

Au cours de l'année 2001, 60 mille logements promotionnels étaient en cours de réalisation par le biais des E.P.L.F. sur l'ensemble du territoire national ; pour la même année, ce groupe d'entreprises prévoyait la construction de 30 mille logements ; celles-ci évoquent les difficultés rencontrées dans le cadre de leurs activités : « l'accès au foncier est compliqué ; dans le monde rural, l'une des difficultés résidait dans la fourniture du titre de propriété du terrain » ; un compromis fut trouvé afin de remplacer ce document de manière provisoire ; les banques exigent des garanties draconiennes pour obtenir un financement ; plusieurs opérations sont à l'arrêt au niveau national, faute de réévaluation que la C.N.E.P. refuse ; ajoutez à cela l'ancien programme de réquisition de logements, hérité du passé et à la mévente; à Yakouren , à Sidi Naâmane, il n'y a pas d'acquéreur, non seulement en raison du coût du logement mais aussi à cause de l'insécurité ; ces logements sont rétrocédés aux O.P.G.I »; à partir de l'année 2001, il était question de préparer 18 entreprises E.P.L.F. à la privatisation; les pouvoirs publics leur demandaient de régulariser l'acquisition des terrains acquis auprès des Domaines, d'obtenir des titres de propriété de ces terrains, les certificats de conformité délivrés par la D.U.C.H., la certification des comptes sociaux .

Au cours de l'année 2003, une partie de ces logements promotionnels en attente furent, sur une décision de l'Etat, affectés dans des opérations de relogement d'urgence et de résorption des bidonvilles .

La C.N.E.P. « Immobilier » de Constantine avait écoulé plusieurs centaines de logements au cours de l'année 2005; elle envisage de mettre en vente, à partir du mois d'avril 2006, un ensemble de 192 logements situés dans la cité Boussouf ; ces logements sont concentrés au niveau de trois tours de type -R+15-; chaque tour comprendra 64 appartements, à raison de 4 unités par palier; la formule de vente tiendra compte des intérêts cumulés par chacun des bénéficiaires; 154 logements C.N.E.P. avaient été mis en vente en 2005 dans les communes de Ain Smara, Khroub et Didouche Mourad; les acquéreurs de ces logements furent obligés de procéder, à leurs frais à certains travaux de finition, notamment en matière de plomberie et d'installation électrique ; près de 400 unités, actuellement en phase de viabilisation seront livrées à la fin de l'année 2006 ; cet ensemble fait partie d'un programme de 1000 logements, tous situés dans la cité Boussouf ; il restera à trouver une solution concernant les immeubles qui présentent des fissures importantes; celles-ci sont dues, soit à des problèmes de glissement de terrain, soit à des défauts de construction ; ces immeubles ne seront pas, pour le moment, mis en vente .

Une instruction gouvernementale, datant de l'année 2004 demandait à la C.N.E.P.-Banque de se « débarrasser » de tous les logements achevés, sous peine de voir ce qui n'avait pas été attribué, reconverti en logements de type « location-vente »; la C.N.E.P.-Immobilier s'est donc attelée à « liquider » la majorité de son patrimoine immobilier construit sur le territoire de la wilaya de Constantine ; celui-ci avait été cédé aux épargnants selon trois formules : vente libre, vente aux enchères, et par listing ; cette dernière formule concerne uniquement les 154 logements situés à la cité Boussouf et sera appliquée prochainement aux trois tours cités précédemment.

A la fin de l'année 2004, un rapport d'experts indiquait que des groupes publics de promotion immobilière, les E.P.L.F. notamment, avaient engagé des projets de construction hasardeux, sans permis de construire, sans acte de propriété ; des projets coûteux avaient été lancés dans des sites où la demande n'existait même pas ; la réalisation de certains types de logements ne correspondait pas même pas à la demande ; ils coûtaient très cher et ne trouvaient pas preneurs ; 35 mille logements étaient menacés de dégradation ou d'occupation illégale ; ils risquaient d'entraîner un préjudice de plusieurs milliards de D.A.; certains logements financés et réalisés par la C.N.E.P. – Banque faisaient partie de cet ensemble ; le ministère de l'Habitat prit la décision de verser 31 mille parmi ces logements vers la formule A.A.D.L.; les 4 mille unités restantes seront affectées au profit des travailleurs de la fonction publique .

En 2005, 28 E.P.L.F. étaient opérationnelles; la wilaya d'Alger prévoyait la réalisation d'un programme de 6 mille logements sous la forme « - Collectif et semi - Collectif - » ; les sources de financement proviennent des banques et des caisses mutualistes ; dans ce cadre, certaines normes techniques sont revues, surtout en milieu urbain afin de mieux répondre à la demande de la population .

-2-2- La promotion immobilière privée .

La Promotion Immobilière Privée avait pour objectifs de donner une dynamique nouvelle au secteur de la construction et de soulager un secteur public en difficulté ; en effet, celui-ci ne pouvait répondre de manière concrète à la très forte demande en logements sociaux ; malheureusement cette dynamique avait pris une orientation différente de celle qui était prévue par ses initiateurs; en effet, alors que la demande était dirigée vers les logements de la catégorie dite « sociale », la production immobilière privée s'était préoccupée des logements de la catégorie « grand standing » avec une forte proportion de logements « individuels » ; le décalage entre l'offre et la demande n'aura pas été modifié de manière sensible .

Durant de nombreuses années, le logement promotionnel était initié uniquement par des organismes publics ; seules, les collectivités locales, les administrations avaient la possibilité d'initier des programmes de logements promotionnels au profit de leurs administrés .

Ainsi, le citoyen désireux d'acquérir un logement dans le cadre de la promotion immobilière et disposant de moyens suffisants, pouvait trouver une réponse à ses préoccupations, dès lors que les principes et les garanties relatifs à l'accession à la propriété du logement étaient arrêtés .

L'objectif du législateur visait l'intégration de l'épargne privée dans l'effort national de construction des logements; un ensemble de mesures incitatives avaient été prévues dans ce sens; d'autres mesures étaient destinées à décourager la spéculation .

Les principales mesures d'incitation concernaient :

* - la possibilité d'acquérir des terrains auprès des communes .

* - l'octroi de crédits bancaires jusqu'à hauteur de 50% du montant de l'opération au maximum, le minimum étant fixé à 30% .

* - l'institution d'un impôt unique favorable - 25 % sur le B.I.C. .

* - la levée de l'incompatibilité relative au cumul d'activités en matière immobilière .

Dans ce dispositif, l'initiative émane de l'A.P.C. qui décide de la taille et de la localisation des projets; pour les pouvoirs publics, le logement doit devenir d'abord un problème à résoudre au niveau local .

Lorsque l'opération est définie, l'A.P.C. prépare, par le biais des services chargés de l'Habitat et de l'Urbanisme, ou bien par l'Agence Foncière locale, un cahier des charges; celui-ci va définir les droits et les obligations des deux parties - A.P.C. -promoteur - ainsi que les prescriptions techniques .

Ce Cahier des Charges constitue un outil privilégié de contrôle ; ce contrôle concerne la programmation du projet, la coordination des opérations, sous leur aspect juridique, foncier, urbanistique, foncier; il concerne aussi la vérification des coûts et des délais de réalisation .

Afin de recueillir les candidatures des promoteurs privés, l'A.P.C. procède à une large publicité par voie de presse ou d'affichage ; les propositions des promoteurs privés sont sélectionnées sur la base des critères suivants : l'apport du terrain d'assiette, la capacité d'autofinancement du promoteur, les garanties techniques, financières et les qualifications personnelles, les coûts et les délais de réalisation, le taux d'intégration des matériaux produits localement, le type d'habitat projeté et son intégration à l'environnement .

Dès que le promoteur est retenu, l'opération est lancée; le programme de vente des logements fera l'objet de contrats de réservation qui préciseront la description et le standing du logement, la situation et les caractéristiques de l'immeuble concerné, la date prévisionnelle de livraison des logements, le prix de vente prévisionnel .

Certaines contraintes limitent le développement de cette formule; d'abord le déséquilibre de la charge de financement entre d'une part le promoteur et le futur acquéreur du logement d'autre part; en effet la loi exige pour le premier un autofinancement évalué entre 50% et 70% de la valeur de la construction, selon le niveau du standing; le futur acquéreur, de son coté, ne dispose que de 20% de la valeur à verser ; cette somme restera bloquée au niveau de la banque jusqu'à la livraison du logement ; de plus, l'accès au crédit bancaire n'est autorisé qu'après l'utilisation de l'apport personnel du promoteur; de telles dispositions excluent d'emblée les promoteurs qui disposent de moyens limités .

La nouvelle stratégie du logement fut appliquée en 1998 ; en 1988, la loi de Finances définissait une sorte de « relation-convention » entre le Trésor public, la C.N.E.P. et l'O.P.G.I. ; à chaque fois que l'Etat décidait de lancer un programme de promotion immobilière, celui-ci saisissait le Trésor public pour fixer une fourchette et débloquer une enveloppe budgétaire; à ce moment, le Trésor versait la dite somme à la C.N.E.P. qui

saisissait à son tour l'O.P.G.I.; une fois les travaux exécutés, l'Etat commençait à récupérer le coût d'investissement en appliquant les taxes sur les loyers; d'ailleurs le décret 89-99- viendra fixer le prix du loyer et les autres modalités .

La qualité du logement était avant tout une affaire de moyens, et l'Etat n'était engagé à construire que pour les plus démunis, dans le cadre du « Logement Social Locatif » ; cette stratégie, en dépit de son indéniable cohérence théorique, largement inspirée par le F.M.I., n'avait pas connu sur le terrain le succès dont on l'avait crédité ; la meilleure preuve de cet échec réside sans aucun doute dans les 60 mille logements promotionnels achevés depuis plusieurs années mais pour lesquels on ne trouvait pas d'acquéreurs ; ces logements étaient à l'évidence trop chers, mal adaptés aux goûts de la clientèle potentielle ou tout simplement parce qu'ils étaient mal implantés ; il y a aussi sans doute le fait que cette politique de l'habitat était arrivée trop tard , c'est- à-dire à un moment où l'écrasante majorité des citoyens capables de se payer un logement promotionnel l'avaient déjà fait à la faveur des différentes formules d'accession à la propriété, initiées dans les années 1980 - auto-construction , achat de logements « Biens de l'Etat » ; au grès des revenus de la clientèle, ceux qui disposaient d'un bon pouvoir d'achat avaient déjà réglé leur problème de logement ; de son côté la classe moyenne demandeuse ne pouvait prétendre à l'achat d'un logement promotionnel en raison de la modicité de son pouvoir d'achat; les logements promotionnels pouvaient prendre l'aspect d'une villa, d'un logement grand-standing , ou bien d'un simple logement en « collectif ou en semi - collectif » .

Appliquer en l'état cette politique du logement ne pouvait conduire qu'à l'impasse ; d'où la nécessité de la réorienter de manière à mieux cibler cette demande solvable .

Les prêts accordés aux souscripteurs d'opérations de promotion immobilière tant par la C.N.E.P. que par l'ensemble des banques sont effectués à différentes conditions - 6,5% - par an pour les logements collectifs de type « économique » ;-7,5%- pour les logements collectifs de type « amélioré. » ;- 9,5% - par an pour les logements dits de « standing » ; les prêts ne peuvent être supérieurs à 50% de la valeur du projet .

Au cours de l'année 1985, l'épargne collectée par la C.N.E.P. avoisinait les 35 milliards de D.A. ; l'épargne additionnelle collectée annuellement était de l'ordre de 5 milliards de D.A. ; ces sommes étaient placées sous la forme de « Bons d'Equipement » auprès du Trésor Public .

En 2005, d'après les données du ministère des Finances, les ressources financières engrangées sur les livrets d'épargne par cette institution financière publique sont évaluées à 450 milliards de D.A., soit l'équivalent de 6 milliards de dollars (18) .

La formule « Vente Sur Plan »- V.S.P.- est consacrée par le décret législatif n° 93-03-du 1° mars 1993 -; elle permet au promoteur de céder à un acquéreur un immeuble ou une fraction d'un immeuble avant l'achèvement des travaux ; la transaction est formalisée par un contrat dit « Vente Sur Plan » ; le -V.S.P. - se veut une autre manière d'accéder à la propriété en comparaison à la vente à l'état fini .

L'Etat avait introduit des aménagements au dispositif existant ; l'initiateur d'une promotion immobilière peut dorénavant valider son projet sur la base d'un dossier sommaire ; celui-ci comporte la propriété du terrain, la fiche technique, le permis de construire ou bien un certificat d'urbanisme , un engagement du promoteur de céder ces logements à des bénéficiaires éligibles à l'aide de l'Etat .

Cette formule de validation avait entraîné des effets positifs ; en l'espace d'une année, plus d'une centaine de promotions immobilières de logements - L.S.P. - avait été validée et avait connu une phase de démarrage ; entre l'année 2000 et l'année 2002 il avait été lancé plus de 65 mille logements « L.S.P. » suivant l'ancienne formule qui était plus contraignante ; les quotas étaient alloués par le ministère aux wilayas qui les répartissaient sur les communes ; c'est à ce moment seulement que les promoteurs pouvaient intervenir .

Actuellement les promoteurs valident eux-mêmes leurs projets sur la base d'un dossier allégé qui permet de répondre de manière plus adaptée à la demande ; le mode de financement du L.S.P. se fait par tiers ; 1/3 constitue l'apport de l'acquéreur; le reste est partagé entre l'aide de l'Etat et le crédit bancaire ; le postulant à un L.S.P. peut toutefois payer les 2/3 de son logement et bénéficier de 1/3 de l'aide de l'Etat en fonction de son revenu; cette aide se situe entre 400 mille et 500 mille D.A.; le bénéficiaire peut payer son logement par tranches au fur et à mesure que les travaux de sa construction avancent .

Le Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière -F.G.C.M.P.I.- se porte garant des avances de l'acquéreur en cas de défaillance du promoteur; l'initiateur du projet doit se doter d'une assurance souscrite auprès de ce fonds pour chaque projet qu'il compte lancer .

Cette assurance est jointe par le notaire au contrat de -V.S.P.- conformément à la loi ; le niveau de cette assurance se situe entre 0,1% et 1% du prix total du logement et n'influe pas sur son prix de revient; les banques sont devenues un acteur essentiel; leurs intérêts varient entre 6% et 6,5 % pour la C.N.E.P.et entre 7% et 8% pour les autres banques .

3 - LE LOGEMENT SOCIAL PARTICIPATIF - L.S.P. - ou « LOGEMENT AIDE » .

Le L.S.P. constitue l'un des programmes du « logement social » destiné aux catégories de citoyens à revenus moyens, intermédiaires et inférieurs à 40 000 D.A.

Ce programme, rentre dans le cadre de la nouvelle politique de l'Etat, destinée à dynamiser et encourager «l'Accession à la Propriété » ; cette formule vient en seconde position après la « Location-Vente » en termes d'avantages ; ce dispositif s'effectue sur la base d'un montage financier commun entre l'apport personnel du bénéficiaire et l'aide de l'Etat .

Une formule d'aide est mise en place par les pouvoirs publics; elle permet aux citoyens désireux d'acquérir un logement, de pouvoir bénéficier d'un certain nombre de dispositions et d'avantages; à condition de répondre aux critères de l'éligibilité, ces citoyens pourront bénéficier simultanément de « - l'Aide de l'Etat à l'Accession à la Propriété - A.A.P. -» et d'un « Crédit Immobilier » ; pour cela, un dispositif fut mis en place en partenariat avec la - Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance - C.N.E.P. - le Crédit Populaire - C.P.A. - la B.D.L. et la B.N.A. .

L'aide financière de l'Etat est couplée au crédit immobilier; elle est destinée à faciliter l'acquisition d'un logement neuf dans un immeuble collectif ou bien d'une auto-construction; cette aide n'est pas remboursable ; elle s'ajoute au montant du crédit ; elle est versée en même temps par la banque qui accorde le crédit .

L'arrêté ministériel du 15 mars 1998, modifié et complété par l'arrêté du 15 novembre 2000, fixe les modalités d'application du décret exécutif N° 04 -308 du 4 novembre 1994 relatif aux conditions d'octroi de l'aide financière – A.A.P.- et au montant de cette aide ; ces conditions sont les suivantes :

* - Ne pas avoir bénéficié de la cession d'un logement du patrimoine immobilier public.

* - Ne pas posséder en toute propriété une construction à usage d'habitation .

* - Justifier d'un revenu mensuel net du ménage inférieur à 5 fois le S.N.M.G.

La contribution personnelle varie selon le coût réel du logement qui ne doit pas dépasser le seuil maximum de 2 millions de D.A.; cela signifie que l'aide de l'Etat - A.A.P.- ne peut être consentie lorsque le coût de la construction du logement - y compris tous les travaux de viabilisation et d'aménagement extérieur - est supérieur à 4 fois le montant maximum de l'aide financière ; l'article 5 de l'arrêté du 15 novembre 2000, fixe le montant de l'aide

fixée selon 3 niveaux de revenus; cette aide financière, non remboursable est octroyée par l'Etat ; elle est détenue par la Caisse Nationale du Logement - C.N.L. -; le montant de l'aide - A.A.P. - varie selon le salaire de la famille bénéficiaire ; elle sera comprise entre 400 mille et 500 mille D.A.; citons quelques exemples : pour un revenu de moins de 25 mille D.A., le postulant à cette formule bénéficiera d'une aide de 500 mille D.A.; pour un salaire qui se situe ente 25 mille et 40 mille D.A., le bénéficiaire percevra une aide de 450 mille D.A.; les candidats dont le salaire varie entre 400 mille et 500 mille D.A pourront bénéficier d'un soutien de 400 mille D.A.; le bénéficiaire peut obtenir un crédit auprès de l'une des institutions financières, telles que la C.N.E.P. ; le C.P.A., la B.D.L. et la B.N.A. .

Les avantages attendus par les banques seront importants à plus d'un titre ; d'abord, leurs clients sont désormais solvables grâce à l'Aide de l'Etat ; elles bénéficient du refinancement, donc de ressources par l'intermédiaire de la « Société de Refinancement Hypothécaire » - S.R.H. -; les prêts sont en outre garantis par la « Société de Garantie des Crédits Immobiliers » -S.G.C.I.-; à tous ces garde-fous, il faudra ajouter le concours du « Fonds de Garantie et de Caution Immobilière » - F.G.C.I.C.M. -; si pour le premier canal, géré administrativement par les A.P.C., des priorités sont prises en compte, le second canal, en revanche n'accorde pas cette faveur; le dispositif est destiné à subir incessamment de nouveaux aménagements ; les investissements de l'Etat, l'engagement des industriels étrangers, des promoteurs privés nationaux ou bien mixtes par le biais du partenariat seront réunis pour le succès de cette mission ; pour l'année 2002, 55 mille logements étaient programmés ; le reste fut mis en chantier plus tard .

Les wilayas qui avaient pu appliquer ce dispositif sont celles où les collectivités locales avaient réglé l'épineux problème du foncier et dégagé les assiettes de terrains nécessaires à des coûts abordables ; à ce propos, « le Logement-Social-Participatif. » - L.S.P.- bénéficie, contrairement au « Logement-Social-Locatif »- L.S.L.-, d'un abattement de 60% à 80 % des prix du m² de terrain ; à Sidi-Bel-Abbès, 7 mille logements avaient été réalisés entre 1998 et décembre 2003 sur les 14 104 programmés ; il restait , au cours de l'année 2005, 5771 unités en cours de réalisation ; sur un programme de 5 515 unités, Tlemcen en avait achevé 4 066, alors que, en 2005, 1 032 logements étaient en cours de réalisation ; à Oran, un programme de 14 mille logements avait été lancé ; sa réalisation se déroula normalement ; à Ghardaia, 350 unités avaient été réalisées avec des résultats positifs ; à Annaba et Bouira , des programmes de milliers de logements avaient enregistré une avancée considérable ; cependant, les wilayas de Tizi-Ouzou , Chlef , Béjaia avaient accusé un retard important dans la mise en oeuvre de cette formule .

Le dispositif sera élargi au milieu rural ; ainsi les postulants des zones rurales bénéficieront eux aussi de cette augmentation de 400 mille à 500 mille D.A.; cette aide était fixée précédemment à 200 mille D.A pour une construction neuve et à 120 mille D.A. pour l'aménagement ou bien l'extension d'une maison existante; cette hausse se veut une préparation au retour des populations qui avaient fui les campagnes à cause du « terrorisme » ; elles sont estimées à 2 millions de personnes .

D'autres sources de financement du logement social participatif sont prévues par des associations entre des organismes privés étrangers originaires des Emirats Arabes- Unis, de l'Arabie Saoudite d'une part, la banque « El Baraka » d'autre part; un consortium fut créé entre la C.N.E.P., les banques et les assurances .

En 2004, dans la wilaya de Constantine, le « Logement Social Participatif » qui s'était caractérisé par un démarrage des plus timides, avait connu un nouveau souffle ; à Constantine, en effet, il était prévu la construction de plus de 5 400 logements au cours de l'année 2004; le programme antérieur entamé à partir de l'année 2000 prévoyait la réalisation de plus de 3 mille unités; 1500 devaient être réalisées dans une première phase ; il n'y eut finalement que 541 logements effectivement lancés, parmi lesquels 480 furent achevés et livrés à leurs acquéreurs; la demande de ce type de promotion avait atteint , à la fin de l'année 2003, plus de 9 300 souscriptions .

C'est la preuve, pense-t-on , à la « Direction du Logement » de la wilaya de Constantine de l'intérêt nouveau, de la part des demandeurs de logements, pour ce mode d'acquisition qui fait l'objet de nombreuses facilités de la part des pouvoirs publics ; l'on cite à ce sujet le relèvement de la part de l'aide, non remboursable , de la « Caisse Nationale du Logement - C.N.L.- » de 400 mille à 500 mille D.A.et des facilités existantes, au moins au niveau des deux nouvelles villes en construction dans la wilaya , pour l'acquisition des terrains d'assiette par les promoteurs ; ces derniers sont en majorité des entrepreneurs en bâtiment reconvertis dans cette activité , jugée moins contraignante et plus lucrative;le montage financier se compose de l'apport personnel de l'acquéreur, de la contribution à fonds perdus de la C.N.L. et d'un prêt bancaire ; d'où la mobilisation immédiate de tous les atouts, permettant la réussite des projets lancés, à savoir le financement, le foncier et le savoir faire; la concrétisation de ce programme avait commencé en 2003 ; ainsi, pas moins de 3 600 logements avaient alors démarré ; pour le reste de la demande non encore satisfaite, elle était programmée pour l'année 2004 ; mais le démarrage lent s'explique par « la vive concurrence qui lui est faite par le logement social, largement disponible et destiné à « recaser » les habitants des bidonvilles ; dans le

cadre de l'habitat rural, 29 933 logements de type « Participatif » avaient été livrés à leurs destinataires .

Ce dispositif, mis en place depuis l'année 1995, n'avait pas apporté, en 2006, les résultats escomptés ; hormis quelques projets qui avaient connu un aboutissement effectif, le reste des programmes tracés n'avait pas été réalisé ; afin d'illustrer cette contre performance, il avait été constaté que sur les 135 689 logements inscrits dans le cadre du L.S.P. entre 1998 et 2003, seuls, au cours de l'année 2005, 73 347 unités avaient été achevées alors que 49 176 étaient toujours en cours de réalisation .

Les retards , les lenteurs sont justifiées par :

* - les contraintes rencontrées sur le terrain ; en effet les conditions dans lesquels avait été lancée l'opération au cours des années 1990, n'étaient pas favorables au vu de la situation sécuritaire .

* - la période prise par les autorités locales et autres responsables concernés pour maîtriser au mieux les mécanismes du L.S.P. .

* - les lenteurs enregistrées dans la mise en œuvre des projets identifiés .

* - les problèmes bureaucratiques de faisabilité du projet .

* - la problématique liée au foncier : les wilaya situées dans le nord du pays manquent de terrains d'assiette destinés à la construction ; le non transfert de la propriété des assiettes dégagées empêche le bon fonctionnement des chantiers ouverts ; en effet, d'innombrables terrains identifiés ne disposent pas d'acte de propriété ; l'exemple le plus édifiant concerne la capitale du pays ; l'indisponibilité des terrains avait empêché la C.N.E.P. de lancer son programme de 65 mille logements ; à Alger, sur les 12 mille logements prévus par les différents programmes L.S.P., depuis 1998, seuls 2 mille avaient été achevés .

L'évaluation du foncier reste prohibitif par rapport au prix de revient du logement ; le ratio du prix de revient du logement, par rapport au prix du terrain est jugé excessif ; il ne devrait pas, selon les normes internationales, dépasser les 10% ; actuellement, en Algérie, notamment à Alger, il correspond à 30% du prix du terrain ; un logement, qui devrait revenir à 7 00 mille D.A. atteindra 17 00 mille D.A.; un dispositif avait été mis en place dans le but de rendre les prix du foncier acceptables et abordables .

Cinq années après le lancement des projets, la formule « L.S.P. » avait permis de mettre en évidence les insuffisances administratives et techniques; ces insuffisances concernent le suivi, le contrôle, l'assistance des ouvrages ; ce bilan a permis d'assainir la liste des

promoteurs et des entreprises capables d'assurer les délais et la qualité des ouvrages ; sur le programme -P.C.S.R.E.- de 1 million de logements envisagé par le président de la République, d'ici à l'année 2009, 215 mille unités sont inscrites pour être réalisés sous la formule L.S.P.

En 2006, la ville d'Oran s'apprête à lancer un ambitieux projet de 22 mille logements inscrits dans le cadre du prochain programme quinquennal ; l'expérience vécue par le programme précédent laisse un goût d'inachevé ; en effet les 14 mille logements L.S.P. lancés au cours du programme précédent, n'avaient pas été réceptionnés dans leur totalité après 4 années de travaux ; cette formule avait montré ses limites et ses insuffisances aussi bien techniques que juridiques ; les bénéficiaires se plaignent des défaillances de certains promoteurs, de la qualité des constructions et des délais de réalisation .

Il est attendu une augmentation sensible des prix du L.S.P. par rapport aux prix définis par l'ancien programme ; malgré l'abattement de 80% du prix du terrain, le logement coûtera tout de même plus cher; les promoteurs justifient cette augmentation par l'introduction des nouvelles normes parasismiques ; cette décision les obligera à prévoir 200 kg d'acier par m3 de béton au lieu des 140 kg prévus précédemment ; le prix du quintal d'acier est passé de 2 mille D.A. à 6 mille D.A. ; à cela, il faudrait ajouter l'augmentation des prix des autres matériaux de construction ainsi que celui de la main-d'œuvre ; une augmentation de 30 à 40 millions de centimes avait déjà été enregistrée sur la valeur du logement , au cours de l'année 2005, soit un taux de 15% ; le prix du logement F3 est passé de 1,6 millions de D.A. à plus de 1,85 millions de D.A.; il a déjà atteint le prix du logement promotionnel .

-4 - LA LOCATION – VENTE .

L'autre formule sur laquelle se fondait la politique du gouvernement, à partir des années 1970, en matière d'habitat concerne la -« Location-Vente »- ; en application des dispositions du décret N° 73-82 du 05-06-1973 - un arrêté interministériel -Finances- Travaux Publics et Construction était intervenu pour préciser les modalités et les conditions d'acquisition des logements suivant la formule de la « Location-Vente » ; le prix de cession du logement ne devait pas dépasser 100 mille D.A.; les revenus du chef de famille ne devaient pas dépasser 36 mille D.A. par an .

L'apport initial avait été fixé à 20% du prix du logement à payer au comptant par le chef de famille dont le revenu annuel était inférieur à 18 mille D.A.par an; 25% de la valeur du logement pour ceux dont le revenu annuel était compris entre 18 mille et 30 mille D.A. par an; 30% de la valeur du logement pour ceux dont les revenus étaient supérieurs à 30 mille

D.A.; le montant à rembourser était affecté d'un taux d'intérêt de 3% par an ; dans cette formule, le transfert de propriété au profit du locataire s'effectuait lors du paiement intégral du montant prévu par les clauses du contrat ; le bénéficiaire payait un loyer - attribution à l'organisme H.L.M. qui remboursait à son tour le financement à la C.N.E.P. .

Le bénéficiaire était tenu d'accepter le règlement de copropriété, fixant les droits et les charges respectifs des propriétaires sur l'ensemble immobilier .

Dans le système de l'épargne logement, le transfert de propriété s'effectuait dès le début de la mise en vigueur de la convention avec l'organisme financier ; l'O.P.G.I. se voyait déchargée vis-à-vis de la C.N.E.P. de la dette correspondant au prix du logement ; cette dette était transférée sur l'acquéreur qui s'en acquittait par mensualités directement auprès de l'organisme financier .

La décision N° 41 du 12/07/1974 du ministère des Finances était venue compléter ce dispositif en dispensant les acquéreurs du paiement à vue en présence du notaire ; afin d'encourager l'accession à la propriété, le législateur avait fait renoncer le Trésor à certaines recettes fiscales .

La nouvelle formule concernant la location vente avait commencé à se concrétiser à partir de l'année 1997 ; le décret ministériel du 23 avril 2001 est venu amender et compléter le texte 97-95 portant « Location-Vente » de biens à usage d'habitation ; ce décret avait suscité l'espoir au sein d'une frange de la population, en l'occurrence les cadres exclus des quotas de logements sociaux et promotionnels ; ainsi , tous les salariés, commerçants ou libéraux dont le revenu se situait entre 10 mille et 40 mille D.A. ouvraient droit à une demande dans ce cadre ; sont interdits d'accès à ce dispositif ceux qui , auparavant avaient bénéficié d'une auto-construction, d'un logement, d'un lot de terrain , d'une aide quelconque financière pour une construction ou une acquisition de logement de la part de l'Etat .

S'il n'y a pas de limite d'âge, les postulants âgés de plus de 65 ans, doivent payer leur logement au comptant; les autres auront à payer 25% du prix global de l'appartement en guise d'apport personnel; ce montant peut être fractionné en deux parties : 10% à la signature du contrat avec l'A.A.D.L. – Agence pour l'Amélioration et le Développement du Logement -; la seconde partie, 15 % doit être payée trois années plus tard ; ces 15% peuvent, à leur tour, être fractionnés en 3 parties de 5% chacune ; à titre d'exemple, le logement de type F3 était évalué à 14 mille D.A.; la première tranche de 5%, soit 70 mille D.A., sera payée lors de la remise des clefs ; les deux autres s'étaleront sur deux années ; une fois que le candidat s'est acquitté de cet apport personnel , il aura ensuite à payer des

mensualités, estimées entre 5 mille et 7 mille D.A. sur une période de 30 années ; la dernière mensualité doit être versée avant que le postulant n'atteigne 65 ans .

Le non paiement par le bénéficiaire de trois échéances consécutives implique l'application d'une pénalité de 5% du montant de la mensualité ; le paiement anticipé de plusieurs mensualités est également possible .

Les programmes de logements avaient été scindés en deux tranches ; la première partie , prévue en 2001, avait concerné 20 mille logements répartis sur 8 wilayas ; 11 mille logements étaient prévus à Alger , là où la demande était la plus importante .

La plupart des chantiers furent lancés à partir du 15 décembre 2001 ; le cahier des charges prévoyait leur livraison après 18 mois ; la deuxième partie du programme de l'année 2002 prévoyait la réalisation de 35 mille unités ; ce qui portait l'offre à 55 mille unités; le nombre de demandes enregistrées par l'A.A.D.L. était estimé à 480 mille dossiers .

Vu que cette structure se trouvait, dans l'impossibilité de répondre dans l'immédiat à l'ensemble de la demande , il fut question de faire participer la «- C.N.E.P.- Banque - » dans la réalisation de 65 mille logements complémentaires suivant cette formule .

En centrant son action sur les formules de « Location-Vente » et sur « L'Aide à l'Accession à la Propriété » - A.A.P.- , une nouvelle orientation à la politique nationale du logement se mettait en place ; c'est une formule qui sied parfaitement à ce type de demande, et la preuve fut largement fournie par l'engouement sans précédent pour les opérations initiées par « l'Agence pour la Promotion et le Développement du Logement » - A.A.D.L.- qui fut sur le point de concrétiser tous ses programmes de logements destinés à la vente ; cette agence fut chargée de piloter la logistique concernant les opérations de réalisation de logements sous la formule « Location -Vente » ; elle approuve les dossiers, affecte les logements et suit leur réalisation .

Ces programmes portaient sur 55 mille logements dont une partie significative est localisée à Alger ; les procédures préalables au lancement des programmes, le choix des bureaux d'études, des entreprises de réalisation - furent pratiquement toutes achevées dans les délais ; dans bon nombre de sites on avait pu constater que les travaux de terrassements avaient commencé rapidement; même si la formule des tours de 10 étages et plus ne semblait pas faire l'unanimité, aussi bien auprès des futurs acquéreurs que du commun des citoyens, on savait par contre que l'octroi de plus de 60 % du programme à des entreprises chinoises permettait d'être optimiste quant-à la qualité du produit et aux délais de livraison - 18 mois en moyenne - ; les entreprises chinoises avaient dans un premier temps accusé du retard dans le rapatriement de leur personnel et de leur matériel en direction de

l'Algérie; il restait à savoir si l'Etat pouvait soutenir durant longtemps ce gigantesque effort de financement ; la période d'amortissement des programmes de logements demeure relativement longue ; à ce titre, la formule « Location-Vente » paraissait la mieux indiquée pour un type de clientèle ; ce « leasing » appliqué au logement leur permettrait, moyennant des loyers versés aux promoteurs de solder à terme le coût du logement loué et de l'acquérir en « toute propriété » - ; dans le cadre du financement du programme de logements par la formule – « Location-Vente », les pouvoirs publics avaient prévu la mobilisation des fonds détenus par certains organismes comme la C.N.E.P, les compagnies d'assurance, les O.P.G.I., la B.E.A, le C.P.A ; ces fonds étaient estimés à 200 milliards de D.A ; ils étaient disponibles, donc utilisables immédiatement .

Ce moyen de financement avait l'avantage de diminuer le concours de l'Etat par l'intermédiaire du Trésor Public; au lieu que l'Etat finance les logements à concurrence de 50 milliards de D.A , il n'allait assurer que le financement de la compensation qui est de 5 milliards de D.A ; le reste se ferait avec la participation du citoyen et de la banque ; le promoteur pourra de son côté agréer directement ses projets au sein de l'administration centrale après avoir réglé au préalable les démarches concernant le terrain d'assiette, le permis de construire, les études techniques; une fois le projet agréé, le promoteur aura toute la latitude de lancer des campagnes de publicité afin de recueillir les postulants; cette formule apporterait, sur un autre registre, sa contribution à la concrétisation, à l'objectif des 100 mille à 110 mille logements en « Location- Vente » et en « Logement Social Participatif »- L.S.P - , exigée par les autorités de l'Etat .

La formule « Location-Vente » est appliquée dans les zones rurales; un nouveau mécanisme qui consiste à permettre aux promoteurs d'obtenir des prêts bancaires et dans le même temps la bonification des taux d'intérêt aux souscripteurs par un logement réalisé est institué .

La formule « d'Aide Directe » de 200 mille D.A en direction de l'habitat rural et qui mobilisait 30 milliards de D.A chaque année avait été réétudiée ; dans un souci d'efficacité, cette formule fut revue sous une autre formule de la « Location - Vente ».

Au Nord Est de Constantine , dans la commune d'Ibn Ziad, un premier programme de 100 logements A.A.D.L. avait été lancé en 1998 et réceptionné en 2001 ; de nombreuses malfaçons avaient été observées plus tard à la suite de problèmes géotechniques; devant le danger que présentaient l'état de ces constructions, certains bénéficiaires de ces logements devraient relogés au cours de l'année 2006 ; des travaux de réhabilitation sont prévus.

Où en sont les programmes A.A.D.L. prévus pour les années 2001 et 2002 ?

Concernant le programme de l'année 2001, le gros œuvre fut entamé rapidement; l'A.A.D.L avait commencé à affecter ces logements à partir d'un logiciel ; les premiers logements seraient livrés, si tout se passe bien, au second semestre de l'année 2003 ; le programme de 35 mille logements prévus pour l'année 2002 concernait 25 Wilayas ; le démarrage des travaux était prévu pour le mois de septembre 2002 .

Pour l'année 2001, 24 chantiers avaient été lancés à travers les 7 Wilayas inscrites au programme de la « Location-Vente » ; ces programmes de logements, d'après les responsables de l'Agence de l'Amélioration et du Développement du Logement- A.A.D.L- sont régis par un cahier des charges où sont indiquées toutes les prescriptions fonctionnelles et techniques et auxquelles les entreprises réalisatrices devaient se conformer scrupuleusement .

A Alger, l'A.A.D.L s'occupait du pilotage de 11 chantiers dans plusieurs communes comme Mohammedia-la cité des Bananiers- les Eucalyptus, Bab-Ezzouar, Ouled -Fayet ; les villes de Constantine et Annaba avaient lancé chacune respectivement 4 et 5 projets de logements ; l'A.A.D.L rassurait les postulants quant-à son engagement de livrer des logements conformément aux délais, c'est-à-dire 18 mois ; les 2 chantiers d'Oran, le chantier de Blida et celui de Tipaza, vu leur état d'avancement, avaient des fortes chances d'être réalisés conformément aux délais ; concernant la 2° tranche des 35 mille logements prévus pour l'année 2002, la date de consultation des entreprises nationales et étrangères avait été prorogée à la fin du mois de mars 2002 , les délais de consultation par rapport à l'ampleur des programmes ayant été jugés insuffisants .

D'autre part, les agences relevant de l'A.A.D.L- à travers les 14 Wilayas concernées par ce programme, avaient enregistré entre le 16 et le 20 février 2002 le retrait de 44 762 formulaires dont 9 682 à Sétif ; ceci confirmait l'engouement de cette formule de la part des citoyens de ce pays ; 200 mille dossiers concernant les deux programmes avaient été réceptionnés sur l'ensemble des 25 Wilayas.

La direction de l'A.A.D.L considérait que l'opération de location-vente avançait au rythme prévu ; le traitement de la demande pour les tranches 2001 et 2002 dans les 8 Wilayas, avait connu une sérieuse avancée ; ainsi, sur les 25 mille bénéficiaires concernés par le programme 2001, 19 303 avaient déjà effectué le versement de 10% de l'apport initial ; parmi eux , 425 s'étaient désistés ; concernant la tranche de l'année 2002, sur les 26 mille avis favorables, 2 844 avaient versé les 10% de l'apport initial ; sur 4 534 demandes de recours enregistrés , 930 avaient été jugées recevables par la commission ; or 1 221 dossiers avaient été entièrement rejetés alors que 1 153 avaient été pris en charge dans les

programmes futurs, le reste était en outre en cours d'étude ; il faut noter que sur les 150 190 demandes traitées, 72 202 jugées éligibles, ne pouvant être satisfaites dans les deux programmes 2001 et 2002 avaient été placées dans les nouvelles tranches .

Six mois après le lancement des travaux, il était possible d'avoir des informations plus précises sur les moyens mis en œuvre pour répondre à la demande ; les difficultés qui perturbaient ou freinaient l'évolution normale des travaux commençaient à apparaître ; les difficultés concernaient d'abord d'obtention du titre de propriété du terrain d'assiette, le traitement du problème des bidonvilles qui occupaient certains sites avec des habitants à déloger puis à reloger, le passage des lignes électriques et des conduites d'approvisionnement en eau, les compléments d'études pour la mise en œuvre de fondations spécifiques dans les sols à faible résistance, l'approvisionnement en matériaux de construction, le rapatriement des ouvriers étrangers et de leur matériel .

Sur les 11 sites au niveau de la capitale, le chantier des 1 574 logements de la cité de Bananiers demeurait le plus avancé : situé dans la commune de Mohammedia – El Harrach- en bordure de l'autoroute ces chantiers étaient pris en charge par l'entreprise COSIDER ; la réalisation était scindée en deux tranches ; l'une de 838 et l'autre de 736 logements; les travaux concernaient la réalisation de 18 immeubles en forme de « tours » ; les travaux de terrassements, les fouilles et le béton de propreté étaient pratiquement terminés ; la réalisation se trouvait au stade du coffrage des radiers pour les fondations ; la présence de bidonvilles situés à proximité de ce site, auxquels les pouvoirs publics n'avaient pas encore trouvé de solution perturbaient partiellement le déroulement des travaux ; les délais de réalisation étaient de 18 mois.

Le deuxième site, au niveau de Bab Ezzouar-1- concernait la réalisation de 1 444 logements ; 34 bâtiments étaient programmés sous forme de tours en R+9 ; R+13 ; R+14 ; les délais de réalisation étaient de 20 mois ; ce chantier était pris en charge par l'entreprise chinoise - CSCEC - ; le retard de plusieurs mois était dû en partie aux études spécifiques du terrain ; en effet la faible résistance du sol prévoyait des fondations sur pieux et des compléments d'études au niveau de laboratoire –L.N.H.C- ; à cela s'ajoutait la difficulté de rapatrier le personnel et le matériel à partir de la Chine ; il était prévu d'employer un millier d'ouvriers dont le tiers d'Algériens ; sur ce site, c'était l'installation du chantier , la base de vie pour les ouvriers, 3 ateliers pour la confection des aciers - ferraillage - l'installation de 2 centrales à béton, un hangar pour le stockage des matériaux de construction, l'électrification du chantier , l'approvisionnement en eau, l'approvisionnent en matériaux de construction .

Le 3°site au niveau de la commune de « Gué de Constantine », à proximité de la commune de Kouba, concernait la réalisation de 400 logements répartis dans 8 immeubles en forme de tours ; une autre société chinoise - CEZY- était chargée de leur réalisation ; les travaux étaient au stade des terrassements ; les bases de vie n'étaient toujours pas installées ; le passage des lignes électriques et les conduites d'alimentation en eau auxquelles des solutions n'avaient pas encore été apportées perturbaient l'avancée des travaux .

Afin d'éviter ces précédents fâcheux relatifs au lancement de certains programmes de logements et qui n'avaient pas fourni les résultats escomptés, un comité de suivi avait été mis en place par le ministère de l'Habitat et le ministère des Finances ; il était composé de 3 représentants du département des finances, de 3 représentants du ministère de l'Habitat et de 3 délégués de la C.N.E.P-Banque ; à l'inverse des programmes 2001 et 2002 où le ministère de l'Habitat assurait seul le pilotage de l'opération « Location-Vente », c'était l'affaire du comité de suivi ; il était chargé d'assurer la rigueur en matière de maîtrise de l'opération en terme de coût, de délais et de qualité de l'opération ; pour le ministère de l'Habitat, ce comité avait pour objectif la coordination entre les différents partenaires impliqués dans le nouveau programme , de se prononcer sur le choix des sites et des constructions, d'évaluer les besoins de logements par Wilaya et de décider de la répartition géographique du nombre de logements, d'identifier les besoins en infrastructures socio-éducatives liées à ces projets ; cette structure était chargée également de veiller au respect du planning de réalisation et des plans de financement des programmes ; le comité devait élaborer un rapport trimestriel sur l'état d'exécution du programme, et de suggérer des propositions visant le développement et l'amélioration de la formule « Location- Vente » .

L'A.A.D.L. prévoyait , à partir de l'année 2001 , de réaliser 35 mille logements sur une période de 3 ans ; en 2002 , 55 mille logements étaient en chantier ; le programme de l'année 2002 était déjà sur les rails dans plusieurs régions du pays - Touggourt - Ghardaia - Ouargla - Sidi Bel Abbès – Skikda – Azazga-

Au mois de décembre 2003, malgré les perturbations du marché des matériaux de construction , les difficultés avec les banques, le tremblement de terre du mois de mai 2003, une partie des logements lancés au cours de l'année 2001 et concernant le programme de l'année 2001 étaient prêts pour la réception ; le pari aura été tenu ; en effet, mille à 1 200 logements, sur les sites énumérés précédemment - Bab Ezzouar - El Achour- Les Bananiers - Mohammedia - El Harrach - Les Eucalyptus – Gué de Constantine - n'attendaient plus que leurs « locataires-acquéreurs » .

Suite à des nombreuses demandes d'aide du fait que le coût du logement à acquérir dépassait le plafond de 1600 000 D.A fixé antérieurement par la loi, sous réserve de vérification, il était même question d'une aide à la constitution de l'apport initial de 20% exigé par tous les promoteurs et organismes de crédits, comme préalable à l'achat d'un logement ou à l'octroi d'un prêt bancaire ; les cadres moyens qui disposent d'un revenu stable certes insuffisant pour les financements à court terme mais qui peut leur ouvrir des perspectives à moyen et long terme .

A la fin du mois de juillet 2005, le bilan donné par le directeur technique de l'A.A.D.L. concernant la formule « location-vente » se présente de la manière suivante :

* - Programme de l'année 2001 :

Sur les 20 mille logements engagés au cours de l'année 2001 au niveau de six wilaya, 18 954 unités étaient toujours en cours de réalisation ; 1046 logements avaient eu des difficultés de lancement : 116 unités à Boumati - travaux arrêtés pour cause de résiliation de marché -, 930 logements ne sont pas lancés au niveau des sites Bananiers , Koléa et face à l'U.S.T.O.en raison de la présence d'indus occupants et de cavités dans le terrain pour le site d'Oran ; à Oran, en 2005, deux cités de 1377 et 1063 logements avaient été livrées dans leur totalité ;ces réalisations sont situées à proximité de l'université U.S.T.O.; 2560 unités, réparties sur 3 sites devraient être livrées au cours de l'année 2006 ; elles comprennent respectivement 937, 623 et 1000 logements ; les 2 premiers ensembles complètent le programme de l'année 2001 avec 4 mille logements ; le 3° ensemble est inscrit au titre du programme de l'année 2002 .

Cinq mille unités avaient été livrées au cours de l'année 2004 ; nous supposons qu'une partie de ces logements fait partie des logements promotionnels invendus ,versés par la C.N.E.P. à l'A.A.D.L. ; au cours du deuxième semestre 2005, il avait été livré 986 logements répartis de la manière suivante :

- 108 à Ouled Fayet (Alger) - 498 à Constantine - 240 à Mostaganem - 40 à Chlef - 547 à Oran- 100 logements à Hassi- Messaoud .

Etat d'avancement des travaux dans certains sites de la wilaya d'Alger au cours du mois de juillet 2005 et concernant toujours le programme 2001:

- Site de Souidania : 190 logements étaient en cours de réalisation par l'entreprise Batigec ; l'état d'avancement des travaux était de 25% .

Site de Ouled Fayet - bis- : l'état d'avancement des travaux était de 50% .

- Site de Sebbala : projet de réalisation de 1827 logements par l'entreprise chinoise C.S.C.E.C. ; l'état d'avancement des travaux était de 75% ; 1200 logements étaient en cours de réalisation, dont 720 achevés ; pour ces derniers, il ne manquait que les travaux de viabilisation .

- Site de Ain-El-Malha : projet de réalisation de 1490 logements par l'entreprise chinoise C.S.C.E.C. ; l'état d'avancement des travaux était de 48% .

Par la suite , dans le courant de l'année 2005, 14 336 unités avaient été remises à leurs acquéreurs ; le complément prévu dans le cadre du programme de l'année 2001, soit 5 700 logements, serait livré au cours de l'année 2006 .

Le quota de 5 700 logements qui serait distribué au cours de l'année 2006 comprendrait 3 946 logements pour la seule ville d'Alger ; il s'agit des sites de :

* - Bab Ezzouar 1 - 959 logements ; Bab Ezzouar 2 - 327 logements ; Les Bananiers - 476 logements ; Sebbala - 1238 logements .

* - La région Centre ; 2 wilaya sont concernées : Tizi Ouzou avec pour Azazga - 300 logements ; Bouira - 132 logements .

* - La région Est : Bejaia - 82 logements ; Bordj Bou Arréridj – 50 logements ; Annaba - 124 logements pour Souk Ellil et 134 logements pour Safsaf .

* - La région Ouest : Mostaganem - 240 logements ; Tlemcen-52 logements ; Chlef - 235 logements ; Tiaret - 374 logements .

* - Programme de l'année 2002 :

Sur les 35 mille logements engagés dans ce programme, au niveau de 24 wilaya, 29 530 unités sont toujours en cours de réalisation ; 5 470 logements avaient rencontré des difficultés au cours de leur lancement : il s'agit de 1858 logements non lancés en raison du déficit foncier au niveau des wilaya de Blida, de Médéa, d'Annaba, de Boumerdes et de Béjaia, 3 612 logements dont les marchés avaient été résiliés au niveau des wilaya de Tlemcen, d'Annaba, de Constantine, de Ghardaia, de Bordj-Bou-Arréridj, de Mostaganem et de Béjaia ;

Sur les 27 mille logements prévus au terme de l'année 2005, 2 315 logements sont touchés par les actions de résiliation prononcées .

Le directeur général de l'A.A.D.L. affirme, en 2006, que ce qui reste des 55 mille logements, représentant l'ensemble du programme A.A.D.L., serait livré à la fin de l'année 2007; sur le programme de l'année 2001, 18 600 logements avaient été réalisés; le reste, soit 1400 logements seraient réceptionnés au cours de l'année 2006 ; sur les 35 mille logements

prévus par le programme de l'année 2002, 19 mille unités seraient terminés au cours de l'année 2006 et 17 mille en 2007; l'état d'avancement sur les différents chantiers était de 65% ; sur une enveloppe financière de 1,9 milliards de dollars allouée à ce programme, l'A.A.D.L. n'en avait consommé que la moitié ; le coût officiel du m² habitable, compris entre 18 mille et 23 mille D.A. est considéré comme inférieur au coût réel ; c'est le Trésor Public qui prendrait en charge la différence .

A partir de l'année 2006, il est prévu un réajustement des prix concernant les logements A.A.D.L.- C.N.E.P. ; le F3 coûtera désormais plus de 1,70 millions de D.A., soit le prix d'un F4 version 2001-2002- ; ce réajustement est motivé par l'évolution du marché de la construction ; le prix du m² fini est évalué à 26 400 D.A. ; des lettres sont adressées aux postulants pour la confirmation de leurs demandes .

Pour l'ensemble du programme de la location-vente, l'Etat avait dégagé 200 assiettes de terrain répartis sur 24 wilaya ; en plus des 55 mille logements cités, la C.N.E.P-Banque prévoit de livrer un complément de 65 mille logements dans le cadre de la location-vente ; finalement, au cours de l'année 2006, seuls 15 mille logements -A.A.D.L.-C.N.E.P. - seront lancés dans les wilaya de Sétif et Bouira ; Alger ne sera pas , pour le moment concernée ; les responsables justifient ce retard par un ensemble de contraintes dues à la qualité des terrains, aux conditions techniques administratives et juridiques liées au lancement des programmes ; le responsable de l'A.A.D.L. déclare que 91% des locataires-acquéreurs avaient payé normalement leurs mensualités; 4 mille dossiers de contentieux sont au niveau de la justice ; sur les 35 mille logements qui n'ont pas trouvé de preneur, il ne reste, en 2006, que 10 mille unités en cours de réalisation ; la faiblesse de la mévente est justifiée par leur situation géographique , par la faiblesse de la demande et aux délais de réalisation qui mettaient parfois plus de 7 années ; les charges sont estimées à 1961 D.A. pour le logement de type F3 et 2300 D.A. pour le F4 ; 60% des charges serviront à l'entretien courant des cités; les 40% des charges restantes sont des provisions destinées à la maintenance et aux réparations importantes au niveau des immeubles (19) .

Les locaux commerciaux situés au rez-de-chaussée des immeubles sont pris en charge par l'A.A.D.L. ; les bénéfices de la vente doivent revenir directement à cet organisme .

Les logements prévus dans le cadre du programme quinquennal 2005-2009 auront une hauteur moins importante que les I.G.H. actuels .

L'installation de conciergeries permettrait d'assurer une meilleure gestion des cités et des immeubles ; elle permettrait aussi d'assurer un minimum de sécurité (20) .

5 - LES COOPERATIVES D'AUTOCONSTRUCTION .

Les projets « d'Auto-Construction » dans le cadre des coopératives sont encouragés par des prêts accordés aux épargnants ; le prêt à la construction pouvait atteindre , au cours des années 1980 , la somme de 450 mille D.A.; il était remboursable sur une période de 25 ans sur la base d'un taux d'intérêt de 6% ; les citoyens , non épargnants pouvaient bénéficier d'un prêt ordinaire à la construction ; le montant maximum de ce prêt s'élevait à 320 mille D.A , remboursable sur une période de 15 ans sur la base d'un taux de 9 % par an .

Les prêts consentis aux auto-constructeurs demeuraient modestes puisque , de 1980 à 1985, ils s'étaient élevés à moins de 3 milliards de D.A ; ils n'avaient touché que 18 mille citoyens .

Actuellement, le plafond du financement de l'auto construction se situe à 5 millions de D.A ; l'opération est subordonnée à la capacité du demandeur à présenter le titre de propriété du terrain , élément de base qui permet de recueillir l'hypothèque , ainsi que son apport financier de 20 % minimum .

Les crédits sont accordés par les banques ; ils tiennent compte de l'apport financier du client et de ses capacités de remboursement .

Le postulant à un projet d'auto construction pourra bénéficier, s'il répond aux critères d'éligibilité, d'un certain nombre de dispositions et d'avantages ; il lui est accordé « l'Aide de l'Etat à l'Accession à la propriété - A.A.P.-. » et un crédit immobilier à des conditions avantageuses ; cette aide financière est couplée au crédit immobilier et n'est pas remboursable ; pour cela, un dispositif a été mis en place, dans le cadre d'un partenariat entre la C.N.E.P. et le C.P.A .

- 6- LE FINANCEMENT DE L'IMMOBILIER- LE CREDIT IMMOBILIER -

La nouvelle stratégie initiée par les pouvoirs publics s'appuie fortement sur le concours du secteur bancaire et sur l'apport de l'épargne privée ; cette stratégie fait partie des nouveaux moyens « institutionnels juridiques et financiers » que les pouvoirs publics avaient mis en œuvre depuis ces dernières années ; celle-ci vise l'allègement du déficit en logements; le programme du gouvernement pour les cinq années à venir prévoit de renforcer cette dynamique nouvelle du secteur financier.

Devenu un produit bancaire depuis son implication dans le créneau des banques commerciales, le crédit immobilier est proposé à destination des particuliers dans la limite de leurs revenus pour le financement de leur habitation ; ces crédits obéissent à des règles de solvabilité universelles; ils sont destinés au financement d'acquisition de logements neufs, de vente sur plan, l'auto construction et dans une moindre mesure dans la vente de

logements de particulier à particulier; après le monopole traditionnel et historique de la C.N.E.P, c'est l'association entre la C.N.E.P. et la banque puis, c'est au tour du Crédit Populaire d'Algérie -C.P.A- de s'engager dans cette opération ; la C.N.L compte signer une convention avec la Banque de Développement locale -B.D.L- ; la Banque Nationale d'Algérie -B.N.A- prépare de son côté un produit en rapport avec le crédit immobilier ; cette institution est en train de préparer ses cadres sur les nouveaux dispositifs qu'elle mettra en œuvre prochainement ; en somme, il seront quatre établissements financiers à se lancer dans le crédit immobilier; en matière d'accès au crédit, toutes ces banques se rejoignent au niveau des règles de prudence concernant la solvabilité du demandeur déterminée par le paramètre du revenu ; en d'autres termes celui-ci doit justifier d'un revenu stable et être apte à faire un apport personnel, avant de souscrire au crédit .

Un protocole d'accord est signé en octobre 2003 entre la B.D.L. et la S.R.H.- Société de Refinancement Hypothécaire ; le montant de ce protocole est évalué à 5 milliards de D.A. ; il s'effectuera en deux tranches de 2 milliards pour décembre 2003 et 3 milliards de D.A. pour le premier semestre 2004 ; rappelons que la S.R.H. intervient dans le refinancement des banques aussi bien en direction de l'achat d'un logement neuf que l'auto construction, l'aménagement ou l'extension d'un logement, l'achat d'un logement d'occasion de particulier à particulier; avec cet accord , la B.D.L. aura consenti 8 milliards de D.A. de prêt à sa clientèle pour l'achat de logements dans le cadre du crédit immobilier acquéreur entre 2001 et 2004 ; le président directeur général affirme que la banque qu'il dirige a traité plus de 5 mille dossiers de prêt - 4 mille avaient déjà été refinancés - contre une centaine au démarrage de cette activité en 2001 ; l'Association des Banques et des Etablissements Financiers - A.B.E.F.- confirme ces propos ; de ce point de vue, le crédit immobilier constituera 20% du portefeuille des banques contre moins de 1% actuellement ; 900 agences bancaires sont mobilisées pour traiter les crédits hypothécaires; le développement de ce marché passe par l'épineuse question du titre de propriété; ce titre , demandé par la banque, et qui constitue une garantie , bloque encore le dispositif mis en place ; la B.D.L., contrairement aux autres banques qui ne paraissent pas attirées par ce créneau, est en train de dégager des marges bénéficiaires importantes ; la capacité de remboursement des crédits est déterminante .

En effet, à partir d'un salaire de 12 mille D.A on est en droit de solliciter un crédit immobilier, mais ce niveau de revenus limite d'emblée la participation de la banque .

Le C.P.A. possède une expérience de trois années dans le domaine du crédit immobilier; il en est à la phase de perfectionnement du produit ; « le Crédit Immobilier » permet de

rendre la demande solvable ; en d'autres termes le postulant doit orienter sa demande en fonction de ses capacités ; ces dernières se déterminent par son revenu et surtout sa capacité de remboursement, qui ne devrait pas le conduire à un état de surendettement ; cette capacité de remboursement est universellement réglementée par des lois appropriées et auxquelles souscrivent les banques ; elle ne doit en aucun cas dépasser les 40% du revenu des ménages ; c'est une donnée capitale, sur laquelle insistent les banques avant l'octroi du crédit ; de manière générale, le crédit immobilier est dans le meilleur des cas, c'est- à-dire au maximum égal à 80% du prix du logement ; celui ci ne doit pas dépasser la somme de 3 millions de D.A. .

La hauteur du niveau de crédit dépend de l'âge du demandeur, du taux d'intérêt en vigueur et surtout de son revenu ; quelle que soit la situation du demandeur, celui-ci doit impérativement participer par un apport de 20% minimum ; dans les conditions communes à toutes les banques, la mensualité de remboursement est située entre 30% et 40 % maximum du revenu global net mensuel de l'emprunteur ; l'emprunteur peut être composé d'un ménage, c'est-à-dire d'un couple marié .

Pour être éligible au crédit immobilier, le postulant doit disposer d'un contrat de vente ou bien d'une réservation sur plan délivrée par un promoteur immobilier public ou privé, justifier d'un revenu régulier égal ou supérieur à 2 fois le S.N.M.G et participer avec un apport de 20% de la valeur du logement à acquérir.

Il est fait obligation au demandeur de souscrire une assurance auprès de la « Société de Garantie du Crédit Immobilier » S.G.C.I- ; cette assurance couvre le risque décès du client, les cas de sinistres tels que les risques d'incendie du logement, l'insolvabilité temporaire à cause du chômage éventuel, et l'insolvabilité définitive ; c'est une double protection aussi bien pour la banque que pour l'acquéreur ; cette prime d'assurance de l'ordre de 3% à 5 % est supportée par l'acquéreur à hauteur de 350 DA à 400 DA par mois.

Hormis le logement social pour lequel l'Etat continuera à consentir des financements sur son budget, les autres types de logements devront être financés à travers une mise à contribution accrue des banques et de l'épargne privée ; dans cette optique , la C.N.E.P. – Banque – a d'emblée entrepris de renouer avec sa vocation et son métier d'origine en se concentrant sur sa principale activité ; en 2005, d'après les données du ministère des Finances, les ressources financières dont dispose cette institution bancaire sont évaluées à 450 milliards de D.A., soit l'équivalent de 6 milliards de dollars ; la C.N.EP.-Banque est ainsi appelée à s'impliquer de plus en plus dans le financement de l'immobilier ; en ce sens, une réflexion a été engagée au sein de cette banque en vue de la mise en place d'une nouvelle

formule de financement du logement à travers une formule de leasing immobilier ; celui-ci devrait favoriser l'accès à des formules de location avec option d'achat ; la C.N.E.P.-Banque s'attelle à renforcer davantage ses formules traditionnelles de crédit au logement, tendant ainsi à s'ériger en banque spécialisée dans l'immobilier ; selon les données publiées dans sa revue interne, cette banque totalise, en termes d'engagement de financement d'opérations de promotion immobilière quelque 1615 projets, soit 200 mille logements pour un montant de 208 milliards de D.A. pour le promoteur et 227 435 crédits pour un montant de 67 milliards de D.A. pour les particuliers;outre la C.N.E.P.-Banque, d'autres établissements bancaires affichent de plus en plus d'intérêt pour le créneau du financement de l'immobilier ; c'est l'exemple de la B.D.L. et du C.P.A.; pour ce dernier, les prévisions arrêtées en matière de volume des crédits au logement pour l'exercice 2005, portent sur un montant global de 20 milliards de D.A.; dans cet ordre d'idées, un projet de loi qui prévoit la titrisation des créances des banques en matière de crédit immobilier a récemment été finalisé ; la titrisation est une opération par laquelle les établissements bancaires cèdent leurs créances à des organismes dits « Fonds Commun de Créances » - ces organismes émettent des titres négociables sur le marché ; cette opération permet de transformer les créances bancaires en titres ; selon les responsables de la Société de Refinancement Hypothécaire - S.R.H. , ce nouveau texte permettra, une fois mis en application, de dynamiser - de booster – sérieusement l'offre de crédit bancaire destinée au financement du crédit bancaire en direction des ménages ; cette opération permettrait aux banques d'accroître leur volume de crédit .

Alors que la C.N.E.P finance à des taux qui se situent entre 8% et 9,75% sur une durée pouvant aller jusqu'à 25 ans, le C.P.A a ramené ses taux à la baisse de 10,5% à 7% et 7,5 % avec une durée de remboursement qui se situe entre 15 et 20 ans ; la B.D.L a fixé son taux de 7,5% à 8,5% sur une durée de 15 à 20 ans; la B.N.A s'apprête à participer au crédit immobilier; elle opte pour la même durée de remboursement; le taux de l'emprunt qui se trouve actuellement à l'étude n'est pas encore fixé .

Dans cet ensemble de possibilités offertes aux clients éventuels, le privilège du traitement est accordé aux épargnants ; la concurrence joue aussi sur la qualité et la rapidité du service ; à ce titre, la B.D.L a judicieusement décentralisé la décision de crédit immobilier au niveau de l'ensemble des ses agences, souveraines en la matière ; ce qui n'est pas le cas pour les autres concurrents en matière de célérité ; au C.P.A. , le dossier est transmis à la direction régionale, alors que pour la C.N.E.P, il est acheminé auprès de la

Direction Générale ; quant-à la banque privée C.A.Bank, elle avait proposé le produit dès son lancement en direction de ses clients essentiellement .

Dans la limite du prix du logement, le client disposant de 20% de sa valeur, en plus de l'aide de la C.N.L., sollicite le reste du crédit à la banque ; celle-ci étudie le revenu et la capacité de remboursement en fonction du taux et de la durée ; la règle de prudence déterminera le niveau de participation de la banque .

Pour un salaire de 20 mille D.A. par mois, au taux de 10,5% et une durée de remboursement de 15 ans, la banque accorde 600 mille D.A. de prêt ; aux mêmes conditions, mais à un taux de 7,5%, le prêt accordé est de 712 mille D.A.; la mensualité de remboursement a pesé dans les deux cas ; elle est restée limitée entre 33% et 40% du revenu, soit 6.600 D.A. par mois .

C'est dire que la banque ne peut aller au-delà d'un seuil ; c'est au client de prévoir sa participation financière et de l'augmenter préalablement ; le concours bancaire reflète et obéit au strict calcul de prudence ; c'est un crédit commercial, conditionné par un retour efficient du remboursement .

Dans le cas d'un salaire de 35 mille D.A. et d'un prêt consenti auprès du C.P.A. au taux de 7,5% et une durée de remboursement de 15 ans, la mensualité de remboursement ne devrait pas dépasser la somme de 12 250 D.A.; il restera 22 750 D.A. à l'emprunteur pour subvenir à ses besoins ; la banque, tient compte de ces données et accorde un prêt de 1,32 millions de D.A.; dans le cas d'un salaire de 53 mille D.A., la capacité mensuelle de remboursement peut atteindre 21 200 D.A.; dans ce cas, le C.P.A. peut accorder un crédit de 2,287 millions de D.A..

Concernent l'auto construction, le plafond du financement se situe à 5 millions de D.A. ; l'opération est subordonnée à la capacité du demandeur à présenter le titre de propriété du Bien et les moyens financiers dont il dispose ; quant-à la vente sur plan, les crédits ne sont accordés que sur la base de contrats notariés, accompagnés impérativement d'une attestation délivrée par le fonds des crédits immobiliers ; autrement dit, il est fait obligation aux promoteurs publics ou privés de faire garantir leurs projets auprès de ce fonds ; ceci dans le souci de prémunir l'acquéreur contre tout risque de défaillance du promoteur; à cet effet, les banques disposent d'une liste de promoteurs solvables ; ceux-ci sont tenus de clarifier et d'assainir leur situation, notamment dans le domaine du foncier, préalable important, qui sera pris en considération dans la chaîne du montage financier .

Le C.P.A., après 3 années d'activités avait enregistré 3600 dossiers autorisés sur une demande matérialisée par 6 mille dossiers réceptionnés , soit 2 mille demandes par an ; 60%

des dossiers avaient recueilli un avis favorable ; le crédit moyen autorisé s'élève à 857 mille D.A.; le revenu moyen du postulant est de l'ordre de 21 500 D.A.par mois ; le prix moyen du logement financé est de 1,43 millions de D.A ; 11 % de ces accords concernent des demandes émanant de la région d'Alger ; 60% de ces demandes concernent l'ouest du pays ; les dossiers non honorés se trouvent bloqués à cause de la non fourniture du titre de propriété ; cet acte constitue en effet l'élément de base qui permet de recueillir l'hypothèque ; le C.P.A. possède la particularité d'accepter de débloquer le crédit sur simple promesse d'hypothèque dûment notariée .

La constitution du dossier de crédit comporte le formulaire de demande de financement fourni par la banque, les fiches de paie des 3 derniers mois, le certificat de résidence , la fiche familiale et la photocopie d'une pièce d'identité, le contrat de vente ou de réservation sur plan , l'apport d'autofinancement de 20 % au minimum .

L'autre canal de l'aide lancée par la C.N.L. est « l'Aide à l'Accession à la Propriété. » - A.A.P. .; cette aide concerne le secteur bancaire par le biais du crédit immobilier ; la particularité de cette procédure est que les initiateurs ne se préoccupent pas du financement de la réalisation ; l'Etat intervient en apportant cette aide au postulant et rend la demande plus solvable ; en d'autres termes, les pouvoirs publics établissent le contact entre les promoteurs et les demandeurs ; sur les 1800 dossiers enregistrés suivant cette formule, 1200 décisions d'aide sont accordées ; cette deuxième voie est venue dynamiser le crédit immobilier; ainsi le postulant obtient son aide et son crédit .

Les banquiers évoquent la nécessité d'œuvrer en faveur de l'allègement des contraintes administratives inhérentes au permis de construire et aux actes de propriété ; par ailleurs, les procédures de mise en place des hypothèques constituent également une contrainte majeure pour le développement du marché du crédit à l'immobilier ; en effet différents textes de loi servent de référence à la procédure en question .

Afin d'harmoniser le droit algérien en la matière, le toilettage des textes existants et la mise au point d'une loi unique pour définir les procédures d'hypothèque sont considérés, à terme, indispensables.

La demande « potentielle » pour les crédits immobiliers est évaluée à 25% du P.I.B.; l'offre disponible pour cette catégorie de prêts ne représente que 2% de ce P.I.B.;le Produit Intérieur Brut - P.I.B. algérien était estimé, en 2004, à 6100 milliards de D.A.,soit 86 milliards de dollars environ; le ministère délégué, chargé de la Réforme Financière et Bancaire, considère la réforme du marché hypothécaire comme l'un des objectifs fondamentaux pour lequel l'Etat a réorganisé son action afin de développer le financement du logement ; le fait

que l'offre de crédit immobilier ne représente que 2% du P.I.B., contre une demande potentielle 12 fois supérieure constitue un handicap que les responsables se disent décidés à surmonter ; l'Etat veut ainsi répondre à la très forte demande en logements; afin d'accroître de façon significative les crédits pour le logement, l'Etat table sur un renforcement de la capacité du système bancaire dans ce domaine ; trois textes juridiques avaient été élaborés en vue d'encourager les banques à accorder sans trop de réticences ce genre de prêt ; le premier texte porte sur l'enquête foncière qui vise à constater le droit de propriété immobilière avant toute délivrance du titre de propriété , ce qui offre aux banques une garantie supplémentaire ; les autres textes portent sur l'hypothèque légale et sur la titrisation des crédits hypothécaires pour faciliter leur cession par les banques ; il est question de moderniser les systèmes de paiement bancaires, l'amélioration de la gouvernance des banques publiques, la privatisation du C.P.A., le financement des P.M.E., le développement de l'intermédiation financière tel le Capital-Investissement, le factoring et le crédit -bail .

- 7 - L'ACHAT DE LOGEMENTS DE PARTICULIER A PARTICULIER .

La formule de financement des achats de logements de particulier à particulier représente un secteur important ; elle permet de diminuer la tension sur le marché du logement et de satisfaire une partie de la demande ; c'est donc un créneau rentable financièrement qui intéresse le secteur bancaire ; actuellement , il n'est proposé que par la C.N.E.P. et à un degré moindre par la C.A.Bank ; les organismes bancaires tels que la B.D.L.- le C.P.A.- la B.N.A. – n'excluent pas cette option ; le projet demeure au stade de l'étude ; l'appréhension des banquiers se situe au niveau de l'inexistence de référence de prix des logements et des risques de fausse déclaration sur les prix ; les banques se refusent à financer l'achat de logements vétustes, donc à risques ; les études s'orientent vers la définition de l'âge du logement à financer ; il reste à déterminer la vraie valeur des logements mis à la vente ; les banques semblent y trouver un créneau porteur ; aux conditions actuelles et tels que pratiqués par les banques , peut-on dire que les crédits immobiliers peuvent à terme contribuer à atténuer la crise du logement ? Les critères d'attribution des crédits sont-ils accessibles à la majorité des salariés ? A quel niveau se rencontrent les deux centres d'intérêt diamétralement opposés ? Ceux des ménages , essentiellement d'ordre social, et ceux des banques d'ordre commercial ; il est difficile de résoudre un problème social par une solution commerciale .

- 8 - LES ENTREPRISES DE REALISATION .

En 2006, le ministère de l'Habitat avait recensé, à travers l'ensemble du territoire national , 21 mille entreprises de réalisation, plus de 20 716 chantiers de construction et plus de 569 mille employés au niveau de ces chantiers; 132 479 logements, tous types confondus avaient été réalisés au cours de l'année 2005 ; les coûts de cette opération ont été estimés à 200 milliards de D.A. ; en plus des entreprises algériennes publiques et privées, plusieurs entreprises étrangères participent aux différents programmes de logements ; celles-ci apportent leurs moyens de réalisation, leur expérience et leur savoir-faire .

Parmi les trois opérateurs chinois impliqués dans ce programme, un seul était défaillant ; c'est l'entreprise concernée par la réalisation des 4 mille logements sur les sites de Tipaza et de Koléa ; les entreprises égyptiennes et turques n'ont pas posé de problèmes importants ; le reste du programme, soit la moitié des logements, est réparti sur l'outil de production national ; les entreprises chinoises détiennent 45% des projets de location-vente ; l'absence des entreprises privées s'explique par les exigences des immeubles de grande hauteur -I.G.H. ; ceux-ci nécessitent, en effet, des moyens de réalisation et une main-d'œuvre spécifiques .

L'engagement des sociétés étrangères dans les différents programmes de logements avait incité leurs homologues algériennes à y participer ; l'entreprise Cosider, suite aux pertes qu'elle avait subi, demande une révision des prix fixés par l'appel d'offre ; d'après les responsables de l'A.A.D.L., la révision des prix est une disposition réglementaire du marché; le taux de révision est calculé selon une formule contractuelle .

La société des travaux de construction de Chine – C.S.C.E.C. – est classée n°1 en Chine dans le domaine de la construction ; sa filiale, en Algérie est présente dans plusieurs wilaya du pays ; avec le lancement du programme - A.A.D.L -, cette société avait décroché le marché de construction de 11 mille logements au titre du programme de 2001 ; elle avait aussi obtenu le marché concernant le programme de l'année 2002 pour la réalisation de 12 mille logements au titre de la 2° tranche ; d'autre part, il lui avait été confié la construction de 5 mille logements dans le cadre de la reconstruction, suite au séisme qui avait frappé la partie Est d'Alger au cours de l'été 2003 ; les responsables de cette entreprise affirment , avoir livré, au 2°semestre de l'année 2005 plus de mille logements dans les différentes wilaya du pays ; à la fin de l'année 2005, ils prévoyaient de livrer 90% des 11 mille logements programmés .

Cette entreprise considère que les retards intervenus au cours de la réalisation des projets sont dues aux contraintes suivantes :

* - l'acquisition des terrains d'assiette n'était pas réglée avant le lancement des travaux, d'où les litiges avec les propriétaires éventuels ; ceux-ci avaient perturbé le fonctionnement des chantiers .

* - le déplacement des indus occupants installés sur les terrains d'assiette des projets .

* - les études de sol étaient incomplètes ; elles n'avaient pas donné les indications suffisantes sur la mauvaise qualité de certains terrains destinés à la construction ; à Bab Ezzouar , l'entreprise réalisatrice avait été obligée de réaliser 3 mille pieux au niveau des fondations ; cette situation s'était répercutée sur les délais et sur le financement des ouvrages ; d'autres terrains , moins résistants ne pouvaient pas supporter l'implantation de tours ; d'où le recours à des constructions moins importantes avec leurs répercussions sur les programmes prévus et les délais de réalisation ; les responsables du programme justifient cette option ; devant la rareté du foncier, ils furent contraints de construire sur des terrains qui présentaient des inconvénients géotechniques ; la nature du sol les avait obligé à reprendre les études des projets .

Le mode de financement combiné entre le ministère de l'Habitat et l'A.A.D.L. avait prévu le financement de la partie commerces et services par l'A.A.D.L. et l'autre partie, c'est-à-dire les logements destinés à l'habitation par le ministère de tutelle ; l'A.A.D.L. avait prévu de vendre la partie qui la concernait dans des délais relativement courts afin de payer l'entreprise réalisatrice ; or les prévisions se sont avérées fausses ; les clients ne s'étaient pas précipités pour acquérir les locaux ; l'A.A.D.L. s'était trouvée à court de financement pour honorer ses engagements vis-à-vis des entreprises ; la C.S.C.E.C. n'avait pas encore perçu , en 2005, les 2 ,5 milliards de D.A. du programme de 2001 et les 3 milliards de D.A. du programme de 2003 ; ce type de financement avait causé des retards et donc des surcoûts imprévus.

La révision des prix initiaux des logements, en dehors des travaux supplémentaires, serait de l'ordre de 1% à 2% du montant des 30% du marché 2001-2002- ; celui-ci était évalué à 5,5 millions de dollars .

Au niveau des chantiers , le manque de main-d'œuvre qualifiée se fait sentir à tous les niveaux ; elle prend en otage les entreprises ; en 2006, le déficit en main d'œuvre, tous corps de métiers confondus, dont souffre le secteur du bâtiment et des travaux publics est estimé à 500 mille travailleurs ; cette situation influe sur les délais de livraison des ouvrages et porte préjudice à la qualité de ces mêmes ouvrages ; en effet certains travaux risquent d'être réalisés par du personnel inapproprié ; les chefs d'entreprises, par l'intermédiaire de leur forum -F.C.E.- demandent aux pouvoirs publics de lancer un

programme de formation en direction des jeunes ; cette formation de niveau 3 et 4, suivant des cycles de 12 et 18 mois, s'effectuerait en coordination avec les entreprises ; le versement d'un présalaire équivalent au S.M.I.G. encouragerait les jeunes chômeurs à se diriger vers cette branche d'activité réputée contraignante .

Le manque de qualification de la main-d'œuvre algérienne dans les métiers du bâtiment oblige les entrepreneurs à faire appel à la main-d'œuvre étrangère ; sur un besoin de 9 mille travailleurs, les entreprises chinoises n'avaient pu recruter que 800 ouvriers ; les responsables de l'A.A.D.L. indiquent que 45% de la main-d'œuvre provient d'Asie .

9- LES MATERIAUX DE CONSTRUCTION .

La précarité cyclique des approvisionnements en matériaux de construction ne permet pas de respecter le calendrier et influe sur le prix de revient des ouvrages ; le prix de ces matériaux demeure relativement cher sur le marché national ; il peut, à tout moment, comme le cas du sable, être multiplié par 3; le prix de l'acier a été multiplié par 2 entre l'année 2002 et 2005 ; la production nationale n'arrive pas à satisfaire une demande de plus en plus importante .

L'organisme algérien « Tiers Consult », vient de publier, en 2006, une étude concernant le secteur des matériaux de construction en Algérie; celle-ci se réfère au diagnostic effectué par le bureau d'étude « Booz Allen et Hamilton »; d'après cette étude, le secteur considéré représente 5,4% du chiffre d'affaire - C.A - du secteur de l'industrie et 10,4% de sa valeur ajoutée ; cette branche dégage un excédent brut d'exploitation représentant environ 29% de son C.A. et un excédent net équivalent à 15% du C.A.; ce chiffre d'affaire est estimé à 200 milliards de D.A. .

L'étude mentionne les avancées réalisées, les potentialités et surtout les contre-performances ; elle considère le marché local favorable au développement des matériaux de construction; celui-ci est caractérisé par des coûts intéressants, des ressources disponibles, des intervenants actifs ; c'est un domaine qui se développe à un rythme accéléré en raison de la relance du secteur de la construction : un million de logements à l'horizon 2009, 1200 km d'autoroutes, 13 mille km de routes, 500 barrages et retenues collinaires, ainsi que des infrastructures de base ; 9 mille entreprises activent dans cette branche, en complément des sociétés à caractère artisanal et commercial ; sur cet ensemble, 5 900 entreprises interviennent dans les matériaux de construction, 2 mille dans ceux du bois, mille ont opté pour le métal, 500 entreprises produisent des matériaux issus de la chimie et de la matière plastique ; 500 entreprises exploitent des carrières; 200 sociétés relèvent du secteur public alors que 7800 sont des sociétés privées ; les capacités du secteur

public sont plus importantes que celles du secteur privé; néanmoins, les capacités installées ne sont exploitées qu'à hauteur de 50% et 60%, en légère amélioration par rapport aux années précédentes où le taux avoisinait 40%; plus de 80 mille emplois directs sont recensés dans ce domaine .

De par sa contribution à l'essor de l'économie nationale, l'étude indique qu'il serait urgent de lui adosser une stratégie à même de le réorganiser et de le structurer ; cette branche d'activité se situe, d'après cet organisme, en amont d'un secteur qualifié, par tous, de porteur de croissance ; il bénéficie d'un plan de développement dont les résultats influent directement sur l'économie nationale; la disponibilité des matières premières, de qualité supérieure, permettent à cette activité d'être moins vulnérable vis-à-vis des chocs extérieurs ; elle se traduit par une valeur ajoutée nationale relativement importante (22) .

L'importation des matériaux de construction avait atteint, en 2003, 80 milliards de D.A., soit l'équivalent de 1 milliard de dollars dont plus de 24 milliards de D.A.de ciment; le ciment normal avait été importé à raison de 2,5 millions de tonnes et le ciment spécial « Clinkers » à raison de 3 millions de tonnes ; ajoutons à cela l'importation de 3 milliards de D.A. de carreaux de faïence, 3 millions de D.A. de marbre ; les exportations, en raison de la demande intérieure, demeurent marginales .

Concernant l'industrie du ciment, l'étude ajoute qu'elle nécessite des investissements importants d'autant plus que sa consommation d'énergie correspond à 25% du coût de production ; au cours de l'année 2003, la facture de l'importation du ciment avait augmenté de 70,06% par rapport à celle de l'année précédente ; l'Algérie avait importé pour une valeur de plus de 24 milliards de D.A.en 2003 contre 8 milliards de D.A. en 2001 ; cela correspond à 156,85 millions de dollars en 2003 contre 91,60 millions de dollars en 2002 ; cette facture représentait 5% du volume des importations du pays ; les raisons s'expliquent, en partie, selon les experts, par la vétusté de l'outil de production et les arrêts techniques effectués par les cimenteries nationales ; les 15 cimenteries publiques ont une capacité de production de 11 millions de tonnes environ ; avant l'année 2003, elles arrivaient à produire 8,5 millions de tonnes ; les besoins du pays étaient estimés à 10 millions de tonnes ; en 2004, la demande du marché national était estimée à 11,5 millions de tonnes, avec une croissance qui atteignait parfois les 9%; les capacités de production implantées étaient de plus de 13,5 millions de tonnes en 2004 avec une production de 8 millions de tonnes ; ces capacités de production avaient été renforcées par la nouvelle cimenterie du groupe Orascom - Algerian Cement Company - A.C.C.- estimées à 200 mille tonnes, portées à 4 millions de tonnes en 2005; les 3 principaux groupes de l'industrie du ciment - S.G.P. G.I.C.A.- avaient produit, en

2005, 10,5 millions de tonnes, pour une capacité de 11,5 millions de tonnes par an ; il est attendu que les capacités de production nationales passent à 15,5 millions de tonnes en 2005 ; ce qui situerait la consommation annuelle par habitant à environ 470 kg , soit 6% de moins que des pays comme la Grèce et l'Italie ; ces pays consomment 500 kg par habitant/an ; la relance du B.T.P.H. avait engendré une forte demande ; le recours à l'importation était inévitable ; ces importations avaient atteint 2,5 millions de tonnes de ciment et 3 millions de tonnes de clinkers en 2003 ; d'après les statistiques de l'E.P.O., 3206 tonnes de ciment, soit 64 120 sacs avaient été importés au cours de l'année 2005 ; 74 575 tonnes de ciment, soit 1,4 millions de sacs, avaient été importés en 2004, soit une baisse de 96% ; d'après l'étude de Tiers Consult, la construction d'un logement neuf nécessite au moins 17 tonnes de ciment ; les prix pratiqués par l'entreprise GICA, en départ d'usine sont estimés à 4133,56 D.A. la tonne , conditionnée en sacs de 50 kg ; le sac de 50 kg est ainsi vendu pour une valeur de 206,68 D.A.; la tonne en vrac est estimée 3614,56 D.A ; le sac de 50 kg est ainsi vendu pour une valeur de 180,73 D.A.; le prix du ciment commercialisé par la société privée A.C.C. est supérieur de 25% par rapport aux prix du secteur public ; la tonne est vendue au prix de 5662,30 D.A. au lieu de 4133,56 D.A.; la demande pourrait atteindre 16 millions de tonnes en 2006 et dépasserait cette quantité en 2007 .

La production nationale n'a pas encore atteint le taux et la régularité visés, ce qui provoque souvent des perturbations sur les chantiers ; le prix du ciment n'est pas stable sur le marché avec des tendances à l'augmentation ; le sac de 50 kg avait atteint, en 2005, la valeur de 360 D.A. chez les détaillants .

L' Algerian Cement Company - A.C.C. - avait annoncé , au cours du mois de février 2006, que l'investissement total, au niveau de son projet, avait dépassé les 500 millions de dollars ; sa capacité de production annuelle de ciment gris avait pratiquement doublé à partir du mois de juillet 2005 ; elle atteignait dorénavant les 5 millions de tonnes ; elle annonce sa première exportation de 19300 tonnes de ciment et de clinker à destination de l'Italie, la Syrie et la Libye ; elle prévoit, pour l'année 2006, l'exportation de 700 mille tonnes de ciment et de clinker; « après avoir contribué à l'autosuffisance du marché en matière de ciment, l'entreprise a commencé à transformer l'Algérie du premier importateur de ciment en Afrique du Nord en 2003, en pays exportateur de ce produit » ; cette société ajoute que ces performances sont obtenues grâce à des matières premières locales, des ingénieurs algériens et des techniques 100% nationales ; cette société envisage la réalisation d'une usine production de ciment blanc dans la région de Mascara .

L'installation récente de nouvelles centrales à béton permet de livrer le béton, en toupie, au dosage et à la consistance adaptés au travail à réaliser; cette solution évite à chaque entreprise de posséder sa propre centrale avec tous les inconvénients relatifs à la disponibilité de l'espace, au stockage des matériaux, à la main-d'œuvre ; les entreprises qui commandent le béton auprès des centrales, le paient de plus en plus cher en raison de la hausse des prix des composants .

Le bois utilisé pour le coffrage des ouvrages, pour l'échafaudage, a subi, lui aussi, une hausse comprise entre 1000 et 1500 D.A. le m^3 ;cette augmentation des prix touche aussi bien les madriers, que les bastaings, les planches ou les chevrons.

Le prix du rond à béton ne cesse d'augmenter; il a plus que doublé entre l'année 2002 et 2005 ; au prix de gros, le 6 mm est passé de 2200 à 4500 D.A. puis à 4900 D.A. le quintal ; au détail , il est revendu entre 5100 et 5200 D.A. le quintal ; le 10 mm est passé de 1900 à 3800 puis à 4200 D.A. le quintal ; au détail , il est revendu entre 4400 et 4500 D.A. le quintal ; le 12 mm, le plus utilisé est passé de 2000 à 3800 puis 5000 D.A. le quintal ; au détail, il est revendu entre 5000 et 5200 D.A. le quintal ; le 14 mm passe de 1800 à 3900 D.A. le quintal ; au détail , il est revendu entre 4000et 4100 D.A..

Selon les importateurs, ces hausses sont dues à la flambée des cours de l'acier sur le marché international ; la tonne d'acier qui valait, il y a 3 ou 4 années 28 mille D.A., soit l'équivalent de 380 dollars est montée à 40 mille D.A. soit l'équivalent de 540 dollars; l'Ukraine, l'un des plus importants producteurs mondiaux dans l'industrie sidérurgique est le premier exportateur du rond à béton vers l'Algérie, suivi par la Turquie; la production nationale est assurée par le complexe sidérurgique - I.S.P.A.T.- d'El Hadjar qui produit 400 mille tonnes par an selon la norme **NA 86-34** ; l'entreprise privée Cooprat assure une production de 320 mille tonnes; une quantité de 349 952 tonnes de rond à béton importé avait transité par le port d'Oran au cours de l'année 2004 suivie par 366 807 tonnes en 2005 , soit 5% de plus .

Les besoins du pays se situent entre 1,5 et 2 millions de tonnes par an .

L'Etat prévoit, à partir de l'année 2006, l'interdiction d'utiliser le sable de mer dans la construction ; il s'agit de développer la production du sable à partir des carrières ; or les investissements en broyeurs et autres équipements pour obtenir le produit spécifique n'ont pas encore été engagés par les exploitants de carrières ; le gouvernement n'a prévu aucune incitation économique pour pousser les entrepreneurs à produire ce sable ; la pénurie de sable risque de ralentir le rythme de réalisation des ouvrages et provoquer une nouvelle augmentation des coûts ; en 2006, la banque B.E.A. prévoit le financement d'un projet

d'agrégat pour un montant de 8 milliards de D.A.; il permettra de produire 7 à 9 millions de tonnes par an d'agrégat et de sable concassé .

Selon l'étude de « Tiers-Consult », les politiques de développement mises en œuvre n'apparaissent pas comme procédant d'une stratégie globale relayée par des sous-stratégies inter reliées et fortement coordonnées entre elles ; l'ensemble devrait converger vers des objectifs précisés en ce qui concerne la demande, la production et le développement ; il est constaté une absence de pilotage des actions développées dans le domaine des matériaux de construction; les décisions d'investissement ne semblent pas s'appuyer sur des critères objectifs et précisés s'inscrivant dans le cadre d'une stratégie mûrie ; certaines filières, pourtant porteuses ne sont pas investies et d'autres connaissent encore un faible niveau d'investissement; à cela, il faudrait ajouter l'absence d'organisation et de régulation des marchés ; il est en outre relevé le manque d'intérêt accordé à l'information sur les ressources humaines pour cette branche d'activité ; les investissements sont, selon l'étude, souvent décidés par des entrepreneurs agréés par des institutions et financés par des banques sans une étude de faisabilité fiable et parfois en méconnaissance au moins partielle du contexte dans lequel ils s'insèrent .

Afin de mettre un terme à la désorganisation qui règne dans le secteur des matériaux de construction, l'organisme Tiers-Consult préconise une mise en adéquation du cadre juridique et réglementaire de façon à prévenir les dérives et le gaspillage des ressources ; une organisation de l'environnement des entreprises permettrait de garantir un meilleur accompagnement des entrepreneurs dans leurs démarches, ainsi que la régulation du marché des matériaux de construction .

CONCLUSION GENERALE :

En Algérie, à l'image des pays à économie libérale, L'Etat veut se limiter au rôle de régulateur et de contrôleur ; le citoyen est appelé à contribuer à la réalisation de son logement .

Les nouveaux moyens « Législatifs, Institutionnels et Financiers » mis en place par les pouvoirs publics sont destinés à dynamiser le secteur de la construction ; ils visent à rechercher de nouveaux moyens de financement en vue de répondre de manière plus efficace à la demande ; dans ce cadre, plusieurs formes d'aides sont prévues en faveur de l'accession à la propriété ; les objectifs sont orientés vers plus d'efficacité dans les études , dans l'organisation de la production ; elles visent aussi la conception d'un logement mieux adapté aux réalités algériennes, plus économique et de meilleure qualité .

Le logement, ce rêve, est -il donc devenu une réalité à la portée d'un grand nombre de citoyens ? Une partie importante parmi ces citoyens se considère en effet comme des victimes de ségrégation en matière d'accès à une habitation décente ; les pouvoirs publics , de leur coté, durant des décennies, n'ont jamais cessé de parler de « Justice Sociale » .

Le logement, en Algérie , se situe au cœur d'une crise multidimensionnelle ; pour une partie importante de la population, en particulier les jeunes, le logement rentre dans le cadre des rêves à réaliser .

Des solutions , formule « Location –Vente » -« Logement – Social – Participatif » , « Promotionnel »-« Location- Sécurisée » d'appartements, si elles venaient à être traduites sur le terrain , corrigeraient quelque peu les erreurs du passé et soulageraient des centaines de milliers de citoyens, en quête avide d'un toit, pourtant synonyme du strict minimum en matière de dignité sociale .

En Algérie « Le prix du logement est extrêmement cher » ; ce constat émane de la Banque Mondiale qui avait publié au cours du mois de mai 2005 une analyse comparative d'indicateurs de performance et de politique du secteur du logement dans huit pays de la région -Moyen-Orient- Afrique du Nord- « M.E.N.A. »

Dans la plupart des pays en question, souligne l'institution financière internationale, « c'est l'accessibilité du logement plutôt que la disponibilité du parc qui constitue le problème central » ; cet organisme indique que « lorsque l'accessibilité est examinée au moyen du ratio - prix des logements – revenus - nous remarquons que dans plusieurs des pays de l'échantillon, le prix du logement est extrêmement élevé et que les niveaux d'accessibilité sont faibles » .

Le rapport d'étude souligne qu'en Algérie, il « existe un excès d'offre pour les groupes à revenus supérieurs et moyens supérieurs et une insuffisance de l'offre pour les segments aux revenus plus faibles » .

La même étude précise que seulement 14 % de l'aide au logement profite au quart de la population la plus pauvre ; l'enjeu serait de construire des logements tout en veillant à faire coïncider chaque offre de logement avec sa catégorie de demande solvable .

Les formules multiples, adossées aux nouvelles orientations de l'Etat ont presque toutes montré leurs limites ; les bourses dites moyennes sont, en réalité, exclues de fait des dispositifs de crédit bancaire .

Certains spécialistes pensent qu'un programme de logements, aussi parfait soit-il, complété par les moyens de financement les plus adéquats ne garantit pas automatiquement les résultats définis par les pouvoirs publics ; il semble qu'un paramètre important ait été soit surestimé, soit négligé : il s'agit de la disponibilité du potentiel algérien en ressources humaines, de sa qualité, de son expérience, et ce , à tous les niveaux ; ces spécialistes observent que certains responsables, qui sont au cœur de la mise en œuvre des programmes souffrent d'une absence de vision et de savoir-faire appropriés ; ce savoir-faire ne peut s'acquérir qu'après une formation solide et une longue expérience du terrain ; il faudrait peut-être y ajouter un engagement contre la corruption et les comportements bureaucratiques; cela signifie que l'administration publique n'a pas ou bien n'a plus les moyens d'animation et d'encadrement nécessaires pour mener à bien les tâches qui lui sont dévolues.

Prenons un exemple parmi d'autres : le logement moyen revient-il trop cher en Algérie ? A priori la réponse est non, si l'on s'en tient à la moyenne nationale au m² affichée par le ministère de l'Habitat : 18 500 D.A. le m² fini avec le V.R.D. compris .

C'est justement de ces prix administrés que se plaignent en premier les entreprises du secteur ; ces prix sont calculés au plus bas et provoquent systématiquement des révisions lorsque le marché est remporté ; d'après les dernières déclarations du directeur général de l'A.A.D.L., le coût du m² habitable compris entre 18 mille et 23 mille D.A. ne reflète pas la réalité du prix du logement ; c'est le Trésor Public qui prend en charge la différence .

La formule qui a trouvé son adéquation avec une demande solvable est celle de la location-vente -version A.A.D.L. ; celle-ci s'essouffle « faute de management public » ; les financements sur fonds publics ne suffisent plus parce que les estimations des coûts se sont avérées fausses ; les banques n'étaient pas prêtes pour prendre la relève ; les entreprises

chinoises sont désorientées par un environnement « tatillon qui tarde à payer et qui modifie les plans tous les mois » .

La formule du « Logement Social Participatif » devait remplacer progressivement, raisonnablement et avec moins de pertes le « Logement Social Locatif » ; le souscripteur se retrouve, lui, très souvent, confronté, soit à une post facturation imprévue, l'obligeant à un endettement, soit faisant face à un parcours de surcoûts imprévus ; ce logement n'a plus rien de « participatif » puisqu'il atteint la barre de 2 millions de D.A., correspondant au « Logement Promotionnel »; la catégorie sociale initialement visée par cette formule risque d'être éliminée de la liste des futurs bénéficiaires ; contrairement à ce qui était prévu au moment de la signature du contrat , l'ensemble des travaux de V.R.D., les aménagements extérieurs, ne sont plus compris dans la valeur initiale du logement; ils se retrouvent à la charge de l'acquéreur au prix approximatif de 70 mille D.A.; ce surcoût est calculé sur la base de 2 800 D.A. le m² avec une réduction de 67% .

Alors que beaucoup de citoyens se plaignent des retards enregistrés dans la réalisation et la livraison de certains chantiers de l'A.A.D.L. notamment dans la capitale, un nombre important de logements acquis par les bénéficiaires dans le cadre de la location-vente, attribués depuis plusieurs mois, restent inoccupés ; ce phénomène a pris des proportions particulières sur plusieurs sites .

En parallèle à cette situation , ces logements font l'objet de spéculation au mépris de l'article 13 - chapitre V - de l'arrêté du 23 juillet 2001 qui fixe les conditions et les modalités de traitement des demandes d'acquisition de ces logements ; ils sont proposés par des agences immobilières en sous location à 15 mille et 20 mille D.A. par mois ; les signes ostentatoires de richesse, tels que des voitures de grand luxe, affichés par certains bénéficiaires de ces logements sociaux inoccupés, font voler en éclat le statut précaire de la classe moyenne à laquelle ils sont sensés appartenir.

La question que l'on peut se poser immédiatement est la procédure suivie par ces personnes pour faire partie des premiers bénéficiaires de ces logements ; pourrons nous, nous consoler du fait que tous les bénéficiaires ne sont pas tous des spéculateurs ?

Pendant ce temps , la longue attente a fini par lasser un bon nombre des autres prétendants ; les agences A.A.D.L. ne cessent de devenir le réceptacle de toutes les colères de ces citoyens ; ceux-ci voient les délais de réception de leur logement se proroger indéfiniment .

Le C.N.E.S. relevait , au cours de sa 23° session, réunie au mois de décembre 2003, que dans ce contexte de crise de l'offre , le nombre de logements inoccupés , en 2002, dépassait le chiffre de 1,3 millions d'unités ; en 1998 , celui-ci était estimé à 800 mille unités .

Devant un tel constat , la nouvelle mission de l'Etat serait d'intervenir , avec toute la rigueur de la loi, à tous les niveaux , afin d'orienter ses objectifs et d'apporter les correctifs adéquats ; nos gouvernants savent qu'ils en retirent des dividendes politiques : paix sociale, regain de confiance et de popularité .

On n'en est pas encore là ; car il reste un long chemin à faire pour matérialiser toutes ces manifestations de bonnes intentions .

Force est de reconnaître que les souscripteurs à la formule « Location-Vente » nourrissaient de sérieuses appréhensions : interrogations lancinantes sur le respect des délais, la qualité et la sécurité des constructions, les commodités, sans que les responsables du dossier apportent une réponse .

Les banques, qui accumulent aujourd'hui une manne de liquidités , sont sollicitées pour s'impliquer de manière plus importante et plus efficace dans le financement des projets ; l'octroi de prêts accordés à des conditions avantageuses permet d'accompagner cette entreprise de résorption accélérée des besoins à moyen terme ; elles sont au cœur d'un tel processus de solvabilité de la demande ; leur défaillance éventuelle risque de compromettre tous ces programmes destinés en dernier ressort à réduire le fossé entre gouvernants et gouvernés .

REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES .

1-3- M.U.C.H.: déclaration du ministre de l'Habitat in le quot. Liberté du 25-3-2003- p.07

2- M.U.C.H. idem - Liberté du 23-12-2002- p.06

4 - R.G.P.H.

5–6-8-11-15-16- M.U.C.H. déclaration du ministre-in le quot. Liberté du 08-02-2006-p.02-

6 -M.U.C.H.

9-M.U.C.H.

10- Rapport de l'O.C.D.E. - mai 2005 - in site internet – « les perspectives économiques de l'Algérie » pour la période 2005-2006 -

12- M.U.C.H. - Rapport concernant le séisme de Boumerdes -

13- Ministère délégué chargé de la ville : déclaration du ministre in forum de l'E.N.T.V. – reprise par le quotidien « le Quotidien d'Oran - » du 13-02-2005- p.03-

14 – Ministère de l'environnement – art. in le quot. Liberté du 20-02-2006- P.24 -

16- O.N.U. : Conférence mondiale « Habitat–2-sur les Etablissements Humains –Istanbul – 1996-

17 - Banque Mondiale : Etude réalisée sur les pays de la région Moyen-Orient – Afrique du Nord - MENA - in site internet en langue française .

18- Ministère des Finances : Enquête in Dossier El Watan- Economie – du 16 au 22-05-2005 - p.02

19-20- Déclaration du directeur général de l'A.A.D.L. à la radio – Chaîne 3 – rapportée par les quotidiens « Liberté » et le « Quotidien d'Oran » en date du 29-01-2006- P.07 et 05 -

21- C.N.E.S.- Rapport 23° session– déc. 2003 - art. in le quot. Liberté du 25 01- 2004 – p .07 .

22- Les matériaux de construction en Algérie – Etude élaborée par le bureau d'étude Tiers-Consult - année 2006 -

BIBLIOGRAPHIE :

CL. ALPHANDERY : POUR UNE POLITIQUE DU LOGEMENT – OP . CITE .

P.R. BADUEL : HABITAT – ETAT ET SOCIETE AU MAGHREB – PARIS C.N.R.S. 1986 .

F. BARKAT YOUSFI : L'HABITAT POPULAIRE AUTO– CONSTRUCTIF FACE AU POIDS DU PASSE ET AUX EXIGENCES DU PRESENT – MEMOIRE DE MAGISTER – I.A.U.C.- UNIVERSITE MENTOURI CONSTANTINE – 1993 -

A . BENACHENHOU : L'EXODE RURAL EN ALGERIE . ED . S.N.E.D.

D. BENAMRANE : CRISE DE L'HABITAT – ED. S.N.E.D. – ALGER 1980 .

L. BENEVOLO : HISTOIRE DE L'ARCHITECTURE MODERNE .
ED. ESPACE ET ARCHITECTURE . DUNOD . PARIS 1979.
AUX SOURCES DE L'URBANISME MODERNE
ED. HORIZONS DE FRANCE - PARIS -1972 .

N.A. BENMATTI : L'HABITAT DU TIERS – MONDE – ED. S.N.E.D. 1982 .

A. BERTHIER – J. CHIVE : CONSTANTINE , SON PASSE , SON CENTENAIRE .
ED. BRAHAM –1937-

S. BOUBEKEUR : L'HABITAT EN ALGERIE –
STRATEGIE D'ACTEUR ET LOGIQUE INDUSTRIELLE . ED. O.P.U. ALGER - 1986 .

R. BUTLER – P . NOISETTE : DE LA CITE OUVRIERE AU GRAND ENSEMBLE - LA POLITIQUE CAPITALISTE DU LOGEMENT SOCIAL – ED. .MASPERO 1977 .

M. CASTELLS : LA QUESTION URBAINE ED. MASPERO . PARIS 1972 .

J. CASTEX : FORMES URBAINES : DE L'ILOT A LA BARRE .
COLL. ASPECT DE L'URBANISME – DUNOD 1980 .

C. CHALINE : LES VILLES DU MONDE ARABE – ED. MASSON 1990 .

S. CHAOUR : LES TECHNIQUES INDUSTRIALISEES EN ALGERIE ET LEURS RETOMBEES SUR LA PRODUCTION ARCHITECTURALE – CAS DU LOGEMENT .
THESE DE MAGISTER - .I.A.U.C. UNIVERSITE MENTOURI - 1992 .

B . CHAMPIGNEULE : HISTOIRE DE L' ARCHITECTURE ED. SOMOGY - 1972 .

F . DE CHOAY : URBANISME - UTOPIES ET REALITES .

F . DE CHOAY - R . BANHAM – BAIRD – V. EYCH - K. FRAMPTAM –
LE SENS DE LA VILLE - ED. DU SEUIL -PARIS 1972 .

M. COTE : - MUTATIONS RURALES EN ALGERIE .
LE CAS DES HAUTES PLAINES DE L' EST ED. O.P.U. - C.N.R.S. – C.R.E.S.M. 1980.
- L' ESPACE ALGERIEN - LES PREMICES D UN AMENAGEMENT -
ED O.P.U. ALGER .

C.A.DOXIADIS : L' ARCHITECTURE EN TRANSITION - ED . DUNOD - 1967 .

C. DE LAUWE : DES HOMMES ET DES VILLES . ED . MARABOUT .
ASPIRATIONS ET TRANSFORMATIONS SOCIALES . ED . ANTHROPOS

H. FATHY : CONSTRUIRE AVEC LE PEUPLE - ED . SINDBAD .

A. HAFIANE : LES DEFIS A L' URBANISME - O.P.U. ALGER .

M.T. HAMAMDA : L'INDUSTRIE DE LA CONSTRUCTION DANS L' ECONOMIE ALGERIENNE - THESE DE DOCTORAT DE 3° CYCLE – UNIVERSITE DE PARIS – 1986-

R. HAMIDOU : LE LOGEMENT –UN DEFI –ENAP- O.P.U. – 1989-

J.E. HAVEL : HABITAT ET LOGEMENT PRESSES UNIVERSITAIRES DE FRANCE – PARIS- 1968 -

C. JENECKS : MOUVEMENTS MODERNES EN ARCHITECTURE .
ED . ARCHITECTURE + RECHERCHE - P. MARDAGA 1973 .
K . LYNCH : L' IMAGE DE LA CITE . COLL. ASPECTS DE L URBANISME - DUNOD . 1960 .
A. OUDIN : DICTIONNAIRE DES ARCHITECTES - ED - SEGHES 1970 .
P. PIGANID : DU NID A LA CITE .ED . DUNOD 1970 .
F . POUILLON : MEMOIRES D UN ARCHITECTE - ED . DU SEUIL - PARIS -
C . RAHMANI : LA CROISSANCE URBAINE EN ALGERIE - O.P.U. ALGER - 1982 .
A . RAPOPORT : POUR UNE ANTHROPOLOGIE DE LA MAISON .
COLL. ASPECTS DE L' URBANISME DUNOD 1960 .
J.M. RICHARDS : L'ARCHITECTURE MODERNE . ED. L IVRE DE POCHE -1968 –
S. RIMBERT : LES PAYSAGES URBAINS - ED. ARMAND COLIN - PARIS 1973 .
D. M. ROUX : TERRITOIRES SANS LIEUX .COLL. ASPECTS DE L' URBANISME - DUNOD -1980 I
. SACHS : LA DECOUVERTE DU TIERS - MONDE - ED . FLAMMARION 1971 .
C. SITE : L' ART DE BATIR DES VILLES - ED. EQUERRE - PARIS 1980 -
S.P. THIERY : LA CRISE DU SYSTEME PRODUCTIF ALGERIEN.
THESE DE DOCTORAT D' ETAT - UNIV. GRENOBLE -1982 -
R V.ENTOURI : DE L' AMBIGUITE EN ARCHITECTURE .
ED. DUNOD – COLLECTION ASPECTS DE L'URBANISME - PARIS 1976 –
DUBOUISSON : ENCYCLOPEDIE PRATIQUE DE LA CONSTRUCTION ET DU BATIMENT .
ED. QUILLET 1968 .

REVUES :

ARCHITECTURE D' AUJOURD HUI - N° 217 - L' INTEGRATION URBAINE - 1981.
TECHNIQUE ET ARCHITECTURE - N° 329- ALGERIE – FEVRIER - MARS 1980 .
TECHNIQUE ET ARCHITECTURE - N° 43 - INDUSTRIALISATION OUVERTE – NOV .1979
ARCHITECTURE D'AUJOURD'HUI - N° 354 - Sept. Oct. 2004-
A.M.C. N°147 - Nov. 2004 -
URBANISME- N° 195 - 199 - Année 1983 –
RECENCEMENT GENERAL DE LA POPULATTION R.G.P.H. –1966 - 1976 –1998-

RAPPORTS

- SITUATION DU LOGEMENT DANS LE MONDE ET EVALUATION DES BESOINS – 1970
- CONFERENCE DE VANCOUVERT SUR LES ETABLISSEMENTS HUMAINS 1976 -
- CONFERENCE D' ISTANBUL SUR LES ETABLISSEMENTS HUMAINS - ANNEE 1996 –
- RAPPORT DE L'O.C.D.E. SUR LES PERSPECTIVES ECONOMIQUES DE L'ALGERIE
- POUR LA PERIODE 2005-2006 -
-RAPPORT DE LA BANQUE MONDIALE - ANALYSE COMPARATIVE D'INDICATEURS
DE PERFORMANCE ET DE POLITIQUE DU SECTEUR DU LOGEMENT DANS HUIT
PAYS DU MENA- SITE INTERNET EN LANGUE FRANCAISE - AVRIL 2005 -
- RAPPORT DU 13° CONGRES AFRICAIN DE L'EAU – ALGER – FEVRIER 2006 -

JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE ALGERIENNE :

Décret n° 58 - 1463 du 31 décembre 1958 - Ordonnance n°62-020 du 24 août 1962 - Décret n°62-03 du 23 octobre 1962 - Article 7 de la loi de Finances de 1965 - Ordonnance n° 67-24 du 18 janvier 1967 - Ordonnance n° 70 –191 de l'année 1970 – Décret n°73-82 du 5 juin 1973- Instruction de mars 1974 –Décision n°41 du 12 juillet 1974 du ministère des Finances- Ordonnance n° 74-26 – Décret n° 75-13 du 27 août 1975 - Circulaire présidentielle n° 202 - D.G.H. du 12 février 1976 - Note de présentation du J.O.R.A. . du 9 janvier 1977 – Note du J.O.R.A. du 9 février 1977 - Décret n° 79-08- du 23 juin 1979 - Article 2 de l'ordonnance n° 77-26 du 20 février 1977 – Loi du 26 novembre 1986 - Loi 87 – 01 du 21 janvier 1987 - Loi 87-03- du 21 janvier 1987 - Loi du 1° décembre 1990 - Loi 90-11- Loi cadre 90-29 - Décret n° 91-175 - Décret n° 91-176 - Décret n° 91-177 du 28 mai 1991- Décret n°93-03-du 1° mars 1993 - Décret n°94-007 du 18 mai 1994 - Décret n° 04-308 du 4 novembre 1994 – Loi 95-25 – Arrêté ministériel du 15 mars 1998 - Décret 98-42 – Article 5 de l'arrêté du 15 novembre 2000 – Art 06 de la Loi 01-20 –2001- Décret 01-105 du 23 avril 2001 - Décret du 7 août 2003 -

QUOTIDIENS NATIONAUX -

LIBERTE : En date du 1° juillet 2000 - 9 juillet 2000 – 19 janvier 2002 – 20 janvier 2002 – 24 janvier 2002 - 31 janvier 2002 – 17 février 2002 - 12 juin 2002 - 31 août 2002- 9 septembre 2002 - 14 septembre 2002 - 20 novembre 2002 - 21 novembre 2002 - 25 novembre 2002 - 22 décembre 2002 - 23 décembre 2002 - 25 janvier 2004 – 16-23-29 janvier 2006-08-15-19 février 2006 -2 mars 2006 -

EL WATAN : En date du 27 janvier 2002 - 10 février 2002 - 28 novembre 2002 – 2 décembre 2002 – Edition EL WATAN- Economie - du 16 au 22 mai 2005 – 6-19 février 2006 -

LE QUOTIDIEN D'ORAN -

En date du 07 -12 -28 février 2004 -28 octobre 2004 -13 février 2005– 28 août 2005- 06 octobre 2005– 15-22-29 décembre 2005 -12-14 -15-17-19 –23-29 janvier 2006 – 08 février 2006-

- LISTE DES TABLEAUX -

- 1° PARTIE -

- CHAPITRE 1° -

TABLEAU – 1- : EUROPE : Nombre de logements achevés par an et
pour mille habitants au lendemain de la 2° Guerre Mondiale ……P.23
Source : Habitat et Logement -J.E.HAVEL – Presses universitaires de France – Paris - 1969
TABLEAU – 2 - : France : Nombre de logements achevés par an
au lendemain de la 2° Guerre Mondiale … ….. ……...P.25
Source : Idem.
TABLEAU –3 - : France : Répartition en pourcentage des résidences
principales selon leur année de construction …… ….P.28
Source : Le Moniteur – 1° mars 1975 - p.27.-
TABLEAU – 4 - : France : Parc de logements – en milliers de logements… ….P.28
Source : Idem
TABLEAU - 5 - : France : Situation du confort des logements concernant les
résidences principales en pourcentage …… ….P.29
Source : Idem
TABLEAU – 6 - : France : Evolution des logements achevés –
en milliers de logements ……P.29
Source : CL. Alphandéry – Pour une Politique du Logement – Op. cité –P.30.
TABLEAU -7- : EUROPE : Taux d'occupation par logement T.O.L.
par pièce T.O.P. en 1970…… ……P.29
Source : CL .Alphandéry – Idem – P.8. -
TABLEAU - 8 -: France : Critères de définition du taux d'occupation
par logement T.O.L en 1974 - …… P.30
Source : Idem
- CHAPITRE 2°-
TABLEAU – 9 - TIERS-MONDE : Pourcentage des bidonvilles
par rapport aux logements construits en dur – année 1970 …… P.48
Source : Situation du logement dans le monde et évaluation des besoins – O.N.U.
TABLEAU –10 - : TIERS – MO NDE – Besoins annuels en logements –
- année 1975 - en milliers de logements …… P. 53
Source : Idem

- 2° PARTIE -

- CHAPITRE 1°-

TABLEAU–11- : ALGERIE – CONSTANTINE : Evolution démographique
comparée de Constantine entre 1926 et 1960 …… ….P. 78

Source : S.E.M.A. – 1960 -

TABLEAU –12 - : ALGERIE : Accroissement démographique par période de recensement –population algérienne – population européenne ……..P.78

Source : S.E.M.A. 1960 .

TABLEAU –13 - : ALGERIE – CONSTANTINE : Répartition des logements de la population algérienne de Constantine en 1959 selon le type et la période de construction…… …. P.78

Source : S.E.M.A. 1960 .

TABLEAU –14 - : ALGERIE : Constantine : Répartition des logements de la population algérienne de Constantine en 1959 selon les types et la période de construction …… … ….. .P.79

Source : idem

TABLEAU –15 - : PREVISIONS DU PLAN DE CONSTANTINE POUR L'ALGERIE ……..…P.84

Source : Perspectives décennales du développement économique de l'Algérie – Ministère de l'Algérie – 1958 – p.263 .

TABLEAU – 16 – Répartition géographique de l'Habitat à Constantine en 1959 …… …….. P.84

Source : S.E.M.A.

TABLEAU – 17 - : ALGERIE : Définition des types de logements…….P.85

Source : S.E.M.A. - 1960 -

TABLEAU –18 - : ALGERIE : Répartition de la population algérienne en 1960 selon les types de logement …… …….P.85

Source : S.E.M.A.

TABLEAU –19 - : ALGERIE – CONSTANTINE : Formes de peuplement des logements de type européen en 1954 - ……..….P.86

Source : S.E.M.A.

TABLEAU –20 - : ALGERIE : Densité d'occupation des logements en 1960 - par la population algérienne …….P.87

Source : S.E.M.A.

TABLEAU –21- : ALGERIE – CONSTANTINE : Evolution comparée de la population selon les types de logements ……P.91

Source : S.E.M.A. –1960 - CADAT : 1973 –1974 -

TABLEAU –22 - : Répartition des logements en 1960 et 1973 par type … .. P.92

Source : C.A.D.A.T.

TABLEAU – 23 - ALGERIE – CONSTANTINE : Evolution de l'emprise foncière – période de 1966 à 1973 . …… …… …P.92
Source : C.A.D.A.T.
TABLEAU –24 - ALGERIE : Situation de l'habitat en Algérie entre 1954 et 1963 …… ……P.93
Source : Direction générale du Plan .
TABLEAU –25- ALGERIE – Situation de l'habitat en 1966 …… P.94
Source : ex - Secrétariat d'Etat au Plan
TABLEAU –26 - ALGERIE : Présentation des logements selon le nombre de pièce en 1966…… .. P.94
- Source : Idem
TABLEAU –27 - ALGERIE : Taille moyenne des ménages en 1966 …… …P.94
Source :Idem
TABLEAU –28- ALGERIE : Normes d'occupation des logements … …….P.95
Source : Idem
TABLEAU –29- EUROPE – ALGERIE : Tableau comparatif dans les pays Européens…… …… P.95
Source : Idem
TABLEAU –30 - : ALGERIE : Prévisions et réalisations de logements urbains entre 1967 et 1977 à l'échelle nationale …… …P.100
Source : Direction Générale du Plan .
TABLEAU – 31 - : ALGERIE – CONSTANTINE : Situation de la production publique depuis 1962 …… ……P.100
Source : Idem
TABLEAU –32 - ALGERIE : Prévisions et réalisations des logements urbains……P.101
Source : Direction Générale du Plan -
TABLEAU –33 – ALGERIE - LES INVESTISSEMENTS PUBLICS … …… P. 103
Source : Secrétariat d'Etat au Plan -
TABLEAU - 34 – ALGERIE : EVALUATION DE LA STRUCTURE DES INVESTISSEMENTS PUBLICS …… …….. P.104
Source : Idem
TABLEAU –35 - ALGERIE : Répartition de la population en 1977… ……P.108
Source : R.G.P.H.

TABLEAU - 36- ALGERIE : Evaluation des périmètres urbains de 1966 à 1972 - …… ……P.116

Source : Europ – Expansion

TABLEAU - 37 - ALGERIE : Prix minimum du m^2 de terrain en 1971 en D.A…. P.118

Source : ministère de l'Intérieur

TABLEAU – 38 - ALGERIE : Hypothèses de demande en terrains à bâtir en 1977 en ha …… …..…P.118

Source : Idem

TABLEAU - 39 - ALGERIE : Rapport entre la grandeur du logement et la taille des ménages……. …. .P.143

Source : M.U.C.H.

TABLEAU - 40 - ALGERIE : Emprise au sol des logements par habitant par nombre moyen de niveaux et par catégorie de logement ……..P.143

Source : M.U.C.H.

TABLEAU - 41- ALGERIE : Surface d'emprise des voiries par habitant … P.138

Source : M.U.C.H.

TABLEAU-42- ALGERIE : Surface minimale des espaces verts en m² … ..P.144

Source : M.U.C.H.

TABLEAU –43 - ALGERIE : Surface des salles de séjour en m^2…… …P.145

Source : M.U.C.H.

TABLEAU - 44 - ALGERIE : Surface minimale des cuisines …… … P.145

Source : M.U.C.H.

TABLEAU - 45 - ALGERIE : Tableau récapitulatif des surfaces habitables P.146

Source : M.U.C.H.

TABLEAU – 46 - ALGERIE : Surface habitable des logements en m²……P.146

Source : M.U.C.H.

TABLEAU - 47 - ALGERIE : Récapitulatif des surfaces habitables……P.147

Source : M.U.C.H.

TABLEAU - 48 - ALGERIE : Surface en m^2 des espaces communs …….P.147

Source : M.U.C.H.

- LISTE DES PLANS -

PLAN –1– FRANCE : LA COURNEUVE- SEINE-SAINT-DENIS - ……..……..P.34

Plan de situation - Localisation des immeubles à démolir –

SOURCE : Revue Architecture d'Aujourd'hui –N°354 –Année 2004 – P.

PLAN –2 – ALGERIE : CONSTANTINE - Localisation des sites de bidonvilles ……..P. 51
SOURCE : M. P.A.T. Année 2000 -
PLANS -4-5-6-7-8 - ALGERIE : MILA - LOGEMENT SOCIAL LOCATIF……..P.164 à 168
Exemple de Plans de cellules destinés à la ville de Ain-Azel-
SOURCE : BUREAU d'ETUDES DE MILA .
PLANS –9-10 - ALGERIE : PROMOTION IMMOBILIERE PRIVEE ……P.181
Exemple de Plans de cellules conçues dans le cadre de la promotion
Immobilière privée et vendues sur plan aux souscripteurs .
SOURCE : Revue Amenhis – Année 2005 -
PLAN - 11 - ALGERIE : CONSTANTINE - Nouvelle-ville - Ali Mendjelli ……P.199
Schéma Directeur d'Urbanisme –
SOURCE : URBACO
PLAN - 12 - ALGERIE : CONSTANTINE - Nouvelle-ville - Ali Mendjelli ……P.200
Plan d'un quartier avec les unités de voisinage .
SOURCE : URBACO.
PLAN - 13 - ALGERIE : CONSTANTINE- Nouvelle-ville - Ali Mendjelli …… .P.201
Aménagement d'un ilot – Disposition et assemblage des immeubles .
SOURCE : URBACO .
PLAN - 14 - ALGERIE : CONSTANTINE - LOCATION VENTE A.A.D.L……..... .P.202
Nouvelle-ville -Ali Mendjelli
Tours de 14 étages –Variante de cellule- Plan d'un étage courant -
SOURCE : URBACO .
PLAN - 15 - ALGERIE : CONSTANTINE - LOCATION VENTE A.A.D.L. ……..... P.203
Nouvelle-ville -Ali Mendjelli .
Tours de 14 étages - Variante de cellule - Plan d'un étage courant -
SOURCE : URBACO .
PLAN - 16 - ALGERIE : CONSTANTINE - LOCATION VENTE A.A.D.L. ……... P.204
Exemple de Plans de cellules destinés à la Nouvelle-ville -Ali Mendjelli .
SOURCE : URBACO .
CARTE N°1 - ALGERIE : ESQUISSE DU RESEAU URBAIN- ANNEE 2000-…… .P.112
SOURCE : A.N.A.T.

- LISTE DES PHOTOGRAPHIES -

PHOTO -1 - . FRANCE **:** LES GRATTE-CIEL DE VILLEURBANE ……..P.24
Projet politique et idéologique décidé par le pouvoir socialiste en France au cours des années 1930 ; des logements de bonne qualité étaient réalisés en faveur des ouvriers ;

il fallait démontrer que les ouvriers , aussi, pouvaient être logés dans des conditions décentes .

SOURCE : Revue URBANISME – N°199 - Année 1983 - P.25 –

PHOTO - 2 - . FRANCE : LES GRANDS ENSEMBLES ……P.27

Projets réalisés au lendemain de la 2° Guerre Mondiale ; il fallait reloger au plus vite la population sinistrée, les gens des bidonvilles ; leur principal objectif était de répondre au problème de la quantité sans se préoccuper, pour le moment, de l'aspect qualitatif .

SOURCE : Revue METROPOLIS V.5 - 41- 42 – P.27 .

PHOTO – 3 - . FRANCE : LA COURNEUVE - SEINE - SAINT – DENIS …… .P.35

Le passage de l'aspect quantitatif à l'aspect qualitatif du logement social en France .

Conformément à la loi N°2003 –710-, les immeubles « Tours et Barres » qui ne s'intègrent plus aux nouvelles orientations urbanistiques et architecturales sont démolies ; les populations sont relogées dans de nouveaux logements .

SOURCE : Revue Architecture d'Aujourd'hui – N° 354 - Année 2004 - P.61 .

PHOTO - 4 - . FRANCE : LA REHABILITATION DES GRANDS ENSEMBLES …… P.36

La destruction systématique de tous les Grands Ensembles qui ne répondent plus aux nouvelles orientations urbanistiques et architecturales, le relogement obligatoire des habitants reviennent cher à la collectivité ; le gouvernement engage 15 mille Euros pour la démolition, et 152 mille Euros pour la réalisation d'un logement neuf ; soit un total de 167 mille Euros ; le logement neuf ne présente pas toujours plus d'avantages par rapport au logement démoli, notamment au niveau de la surface et du volume habitable ; leur réhabilitation ne coûte que 20% du prix d'un logements neuf.

SOURCE : Revue URBANISME - N°199 - ANNEE 1983 - P.39 .

PHOTO - 5 – PAYS-BAS : LE CONCEPT DE LA VILLE COMPACTE …….. P.39

Ce concept présente l'avantage de mêler les dimensions démographiques, culturelles, spatiales et économiques de la ville ; c'est la réhabilitation des fonctions essentielles de la ville ; c'est la réhabilitation des anciens logements destinés à la démolition, et la construction de nouveaux logements sociaux dans le centre ; c'est la mixité habitat - travail - équipements .

SOURCE : Revue URBANISME - N°199 - ANNEE 1983 - P.98 .

PHOTO - 6 - ALGERIE : L'importance des bidonvilles dans les centres urbains …… P.51

Le développement des bidonvilles reflète un des aspects de la crise multidimensionnelle de la crise du logement en Algérie.

SOURCE : Le Logement – Un Défi - R. Hamidou P. 252 –

PHOTO –7- ALGERIE : LE SEISME DE BOUMERDES – 23 mai 2003 - ……..P.61

Les enquêtes entreprises au lendemain de ce séisme avaient démontré des défauts au niveau de l'exécution des travaux et des entorses graves à la réglementation ; les pouvoirs publics avaient décidé de renforcer les normes de sécurité et de contrôle des ouvrages .

SOURCE : le Quot. Liberté du 14 – 08 - 2003 - P .01 -

PHOTO – 8 -ALGERIE : HABITAT RURAL ……..P.76

Au lendemain de la 2° Guerre Mondiale, le développement des bidonvilles, en milieu urbain, avait atteint un seuil critique ; suite à la réaction des personnalités politiques musulmanes, au sein du Conseil Général, les autorités coloniales avaient décidé de réaliser des cités indigènes dans les centres urbains et des centres ruraux dans les campagnes .

SOURCE : le Quot. Liberté du 08-12-2002- P.01-

PHOTO - 9 - FRANCE : UNITE D'HABITATION DE FIRMINY – LE CORBUSIER -……..P.169

C' est la preuve que le logement social pourrait être conçu autrement par les architectes .

SOURCE : Revue Architecture d'Aujourd'hui N° 354 - oct .2004 - P. 134.

PHOTO - 10 - ALGERIE : FACADES DE LOGEMENTS SOCIAUX -…….P.170

L'aspect extérieur des logements sociaux réalisés récemment, au cours des années 2000 , leur disposition sur le terrain, leur environnement immédiat, dévalorisent à priori le concept du logement social en Algérie .

SOURCE : le Quot . Liberté du 08- 08 - 2004 – P. 04 -

PHOTO - 11 - FRANCE : FACADES DE LOGEMENTS SOCIAUX - ……P.170

Ces logements sociaux réalisés au cours des années 1970 sont destinés à la démolition ; si l'on compare les paramètres cités sur la photo précédente, on remarquera que l'aspect extérieur et l'environnement immédiat des immeubles à démolir sont de meilleure qualité que les précédents .

SOURCE : Revue URBANISME – N° 199 – Année 1983 - P. 39 –

PHOTO -12 -ALGERIE : PROMOTION IMMOBILIERE PUBLIQUE - C.N.E.P. ……P.175

Parmi les logements réalisés dans le cadre de la promotion immobilière publique, des milliers de logements restent, pour différentes raisons invendus ; des solutions sont à chaque fois trouvées pour verser ces logements vers d'autres formules .

SOURCE : le Quot . Liberté du 19-06-2003 . P. 07 –

PHOTO -13 - ALGERIE : CONSTANTINE - CITE BOUSSOUF - PROMOTION IMMOBILIERE PUBLIQUE ……P.176

SOURCE : le Quot. El Watan du 06-02-2006- P.09-

PHOTO -14: - ALGERIE : BEJAIA - PROMOTION IMMOBILERE PRIVEE ……..... .P.182

SOURCE : le Quot. Liberté du 12-09-2004 - P.12 -

PHOTOS -15-16-17-18- - ALGERIE : PROMOTION IMMOBILERE PRIVEE …… ..P.183

La promotion immobilière privée est beaucoup plus intéressée par le moyen et le grand standing ; ceux-ci permettent de réaliser des bénéfices plus importants.

SOURCE : le Quot . Liberté du 28-06-2003- P.11-

PHOTO - 19 - ALGERIE : CONSTANTINE - NOUVELLE-VILLE –ALI MENDJELLI - …….. P.188

Logement Social Participatif – L.S.P. - Coopérative Immobilière -

SOURCE : le Quot . Liberté du 10-01-2005 – P . 01 –

PHOTO -20 - ALGERIE : BAB EZZOUAR – LOCATION-VENTE – FORMULE A.A.D.L……..P.206

SOURCE : Hebdo – Liberté Economie – du 07-au 13-02-2004 - P.01-

PHOTO–21- ALGERIE :BAB EZZOUAR – 2 - LOCATION-VENTE – FORMULE A.A.D.L.….....P.207
SOURCE : le Quot. Liberté du 07-09-2003- p .07 – ‘
PHOTO – 22 - ALGERIE : CONSTANTINE – NOUVELLE-VILLE –ALI MENDJELLI - …… …… P.217
LE COFFRAGE-OUTIL TUNNEL : Parmi les systèmes et les procédés constructifs utilisés en Algérie depuis l’indépendance du pays, le coffrage outil « Tunnel » est celui qui s’adapte le mieux aux capacités de production locales : souplesse d’utilisation, performance de production et de productivité .
SOURCE : Nouvelle - Ville Ali Mendjelli - Année 2006 –

- RESUME -

LE LOGEMENT SOCIAL EN ALGERIE

LES OBJECTIFS ET LES MOYENS DE PRODUCTION .

MOTS CLEFS :

* - Le Logement Social dans le cadre du Modèle Algérien de Développement .

* - Les conséquences de « La Mondialisation » et les nouvelles recommandations de « la 2° Conférence Mondiale HABITAT -2 sur les Etablissements Humains » :

« UN LOGEMENT CONVENABLE POUR TOUS » .

* - Le traitement de la « Crise du Logement » par la mise en place progressive des nouvelles orientations, conformément aux recommandations de l'O.N.U. ; ce sont les nouveaux moyens « Institutionnels , Législatifs et Financiers » ; ils s'expriment par :

- Le désengagement progressif de l'Etat .
- La recherche de nouvelles sources de financement .
- La mise en place de la nouvelle « Politique de la Ville » avec la participation du citoyen à la gestion de son environnement .
- La participation du citoyen au financement de son logement .

La production du « Logement Social » en Algérie, jusqu'aux années 1980, dépendait essentiellement des ressources financières et matérielles de l'Etat ; devant la persistance de la crise du logement , l'Etat avoue son incapacité à répondre, seul, à cette demande .

A partir des années 1990 et l'avènement de la Mondialisation , les pouvoirs publics, se fixent de nouveaux objectifs ; ils adoptent une nouvelle stratégie, mieux élaborée et plus pragmatique ; celle-ci passe par la mise en place de nouveaux textes législatifs, de nouveaux moyens de financement et la participation de la société civile ; la constitution d'un véritable partenariat entre le secteur privé et le secteur public devrait permettre la gestion décentralisée des projets et des difficultés rencontrées sur le terrain .

Cette stratégie met l'accent sur la nécessité d'augmenter la quantité de logements disponibles sur le marché afin d'atténuer la crise persistante de l'Habitat ; elle vise , dans une deuxième phase, à améliorer la qualité du logement, la qualité de la vie, en y introduisant, en temps voulu, d'autres moyens ; cette stratégie devrait permettre de renforcer la stabilité et l'équilibre de la Société .

SUMMARY

THE SOCIAL LODGING IN ALGERIA.

THE OBJECTIVES AND MEANS OF PRODUCTION .

Key words:

-The social lodging within the framework of the Algerian Model of Development.

-The results of "The Universalization " and the new recommendations of "The second world-wide Conference:Settlement-2-" on the human establishments.

"A FITING LODGING FOR EVERY BODY".

-The treatment of the " lodging crisis" by a progressive setting of the new directing in accordance with the U.N.O,which consist the new means " institutional,legislative and financial",they are expressed by :

-The progressive disengagement of the Algerian State.

-The research of new sources of financing.

-The setting of the new " City Policy" with the taking part of the citizen in the management of his environment.

-The taking part of the citizen in the financing of his lodging.

Till the 1980's,the production of the "Social lodging " in Algeria ,depended essencially on on the financial and material ressources of the State ,faced with the persistence of the lodging crisis ,the State admitted its inability to answer alone to this ask.

From the 1990's,and the coming of the universalization,the authorities have had new objectives ,they adopted a new strategy;better developped and more pragmatic ,this one passed by the setting of new legislative texts,new financing means and the taking part of the civil society.The making-up of a real partnership between the private sector and the public sector should permit the discentralized management of the project ang the difficulties met on the ground.

This strategy puts the light on he necessity to rise the quantity of lodgings available on the market in order to attenuate the persistent crisis of settlement .In a second stage,it aims at the ameloration of the quality oflodging and the quality of life by introducing ,in a wanted time ,other means .This strategy should permit the renforcement of the stability and balance in the society.

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR &
DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE

UNIVERSITE MENTOURI

FACULTE DES SCIENCES DE LA TERRE DE GEOGRAPHIE ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE .

DEPARTEMENT D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME .

N° d'Ordre : ……
Série : ……....

MEMOIRE

POUR L'OBTENTION DU DIPLOME DE MAGISTER .
OPTION : URBANISME .

Sous la direction de M. Foura Mohammed
Maître de Conférence à l'Université Mentouri - Constantine

LE LOGEMENT SOCIAL EN ALGERIE

LES OBJECTIFS ET LES MOYENS DE PRODUCTION .

PRESENTATION DU MEMOIRE

- PROBLEMATIQUE -

- LA CRISE DU LOGEMENT EN ALGERIE -

C'EST LA CRISTALLISATION DE CONTRAINTES DONT LES ORIGINES SONT DIVERSES ; C'EST UN REVELATEUR DE L'ETAT DE L'ECONOMIE ET DE SES DYSFONCTIONNEMENTS AUQUEL IL PARTICIPE .

LE LOGEMENT N'EST NI LA CAUSE UNIQUE, NI LA CAUSE PRINCIPALE DE LA CRISE .

- LE PHENOMENE D'URBANISATION -

IL CONSTITUE L'UN DES REVELATEURS DE LA CRISE DU LOGEMENT .
IL SE CARACTERISE PAR :

- **L'ENVAHISSEMENT DES VILLES , L'ABSENCE OU LA FAIBLESSE DE MAITRISE DE L' URBANISME PAR LES POUVOIRS PUBLICS .**
- **L' INEXISTENCE OU L'INSUFFISANCE DES RESEAUX D'ASSAINISSEMENT D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE .**
- **L'IMPORTANCE ET LA FORTE TENDANCE A L'ACCROISSEMENT DES BIDONVILLES .**
- **LE DEFICIT EN EQUIPEMENTS SOCIO – ECONOMIQUES .**
- **LE SURPEUPLEMENT DES LOGEMENTS EXISTANTS .**
- **LA FAIBLESSE ET L'INADAPTATION AUX REVENUS, AUX TRADITIONS ET AUX BESOINS FAMILIAUX DES LOGEMENTS EXISTANTS**
- **LE RYTHME DE DETERIORATION DU PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS OCCASIONNE PAR L'ABSENCE D'ENTRETIEN .**
- **L'IMPUISSANCE PRESQUE GENERALE DES POUVOIRS PUBLICS .**
- **LA SPECULATION EFFRENEE DANS LES DOMAINES DU FONCIER, DE L'IMMOBILIER AINSI QUE LES MATERIAUX DE CONSTRUCTION .**
- **L'ANGOISSE ET LA MISERE DES POPULATIONS .**

- LES POLITIQUES ANTERIEURES - ET LEURS LIMITES -

LES IMPORTANTS FINANCEMENTS CONSACRES ANNUELLEMENT SUR LE BUDGET DE L'ETAT AUX PROGRAMMES DE LOGEMENTS SOCIAUX N'AVAIENT PAS REUSSI A ENDIGUER LES EFFETS DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE .

LA PERSISTANCE ET L'AGGRAVATION DES CONDITIONS D'HABITAT INDIQUENT QUE LES POLITIQUES CENTRALEMENT ADMINISTREES ET SOLLICITANT LOURDEMENT DES FINANCEMENTS PUBLICS N'AVAIENT PAS PERMIS DE RENVERSER LA TENDANCE ESCOMPTEE .

LES MOYENS ET LES ENERGIES MOBILISES AU SERVICE DE CES POLITIQUES AVAIENT MANQUE A DES ACTIONS QUI AURAIENT PU CONTRIBUER A UNE MEILLEURE QUALITE DE LA VIE , UNE MEILLEURE GESTION DE L'URBANISME ET DU CADRE DE VIE .

DEUX TRAITS AVAIENT DOMINE LES POLITIQUES PRECEDENTES .

- L'OMNIPRESENCE DE L'ETAT DANS L'ENSEMBLE DES OPERATIONS LIEES AU LOGEMENT SOCIAL –
- LE QUASI MONOPOLE DE L'OFFRE PUBLIQUE DE CE PRODUIT

LA PRIMAUTE ACCORDEE AU LOGEMENT SOCIAL AVAIT OCCULTE LES AUTRES OFFRES DE LOGEMENTS .

LE RETRECISSEMENT DES RESSOURCES DU PAYS ET LES REFORMES INTRODUITES DANS L'ECONOMIE AVAIENT CONVERGE VERS L'ABANDON PAR L'ETAT DU ROLE D'OPERATEUR POUR CELUI DE REGULATEUR .

MALGRE CERTAINS AMENAGEMENTS , DES PESANTEURS SUBSISTENT DANS LE DOMAINE DU FONCIER - LE FINANCEMENT DES PROJETS – LES MOYENS DE REALISATION .

LA NOUVELLE STRATEGIE NATIONALE DE L' HABITAT .

LE SYSTEME DE PRODUCTION DE LOGEMENTS EN ALGERIE A TOUJOURS MOBILISE DES CONCOURS BUDGETAIRES IMPORTANTS POUR DE FAIBLES RESULTATS EN NOMBRE DE MENAGES LOGES .

COMMENT PASSER D'UN SYSTEME DE FINANCEMENT PUBLIC DONT L'ETAT N'A PLUS LES MOYENS VERS LA MOBILISATION DES INITIATIVES ET DES FONDS PRIVES ? COMMENT DRAINER LES CAPITAUX ?

COMMENT ENCOURAGER , EN DEPIT DU RETRECISSEMENT DES REVENUS, UNE EPARGNE SIGNIFICATIVE DES MENAGES ?

COMMENT DRAINER ET PAR QUELS MECANISMES L'ARGENT DU MARCHE INFORMEL VERS LE FONCIER ET L'IMMOBILIER QUI SONT DES VALEURS REFUGES?

COMMENT INCITER L'EPARGNE TRADITIONNELLE A SE PROTEGER DE L'EROSION MONETAIRE EN S'INVESTISSANT DANS LE FONCIER ET L'IMMOBILIER ?

COMMENT PASSER D'UN SYSTEME « **TOUT- ETAT** » VERS UN SYSTEME OUVERT A TOUTES LES INITIATIVES ?

DE QUELLE MANIERE DEVRAIENT SE DESENGAGER LES POUVOIRS PUBLICS DE LA CONCEPTION , DE LA GESTION , DE LA DISTRIBUTION DU LOGEMENT POUR SE LIMITER AU ROLE DE FACILITATION DES MARCHES ET DE LEUR REGULATION ?

- METHODOLOGIE -

PREMIERE PARTIE .

INTRODUCTION SUR LA CRISE DU LOGEMENT DANS LE MONDE, SUR LES EFFETS DU PHENOMENE D'URBANISATION -
DEFINITION DU LOGEMENT SOCIAL DANS SES DIFFERENTS ASPECTS :
- HISTORIQUE - POLITIQUE - URBANISTIQUE - ARCHITECTURAL .

LA SITUATION DU LOGEMENT DANS LE MONDE .
ETAT DES LIEUX – DIAGNOSTIC - EXPERIENCES – RESULTATS -

DANS LES PAYS DEVELOPPES .

DANS LES PAYS SOUS – DEVELOPPES .

LA PRISE DE CONSCIENCE DU PHENOMENE A L'ECHELLE MONDIALE ET DU DANGER QUE REPRESENTE LA CRISE DU LOGEMENT POUR L'AVENIR DE L'HUMANITE .
LES RESULTATS DES DERNIERES CONFERENCES INTERNATIONALES DE L'O.N.U. SUR LES ETABLISSEMENTS HUMAINS .
LES RECOMMANDATIONS DE LA CONFERENCE **« HABITAT -2- »** :
« UN LOGEMENT CONVENABLE POUR TOUS » .

DEUXIEME PARTIE .

LE LOGEMENT SOCIAL EN ALGERIE .

LE PROCESSUS D'URBANISATION – LA CRISE DU LOGEMENT -
LES POLITIQUES ANTERIEURES ET LEURS LIMITES .

LE LOGEMENT SOCIAL DANS LE CADRE DU MODELE COLONIAL .
LES EFFETS DE L'APPARITION DES PREMIERS BIDONVILLES - LES OBJECTIFS DU MODELE COLONIAL –- LES CITES DE RECASEMENT EN MILIEU URBAIN , LES CENTRES DE REGROUPEMENT RURAUX , LE PLAN DE CONSTANTINE -

LE LOGEMENT SOCIAL DANS LE CADRE DU MODELE ALGERIEN DE DEVELOPPEMENT .

« ASSURER LE LOGEMENT DE CHACUN ET DETERMINER LE CADRE DE VIE DE LA COLLECTIVITE » .

LA GESTION DES BIENS VACANTS – LES ORIENTATIONS DES CHARTES NATIONALES – LA POLITIQUE DU « TOUT-ETAT » - L'INTERVENTION UNIQUE DE L'ETAT DANS LA RESOLUTION DE LA CRISE :
LE FINANCEMENT, LA CONCEPTION, LA PROMOTION, LA PRODUCTION, LA DISTRIBUTION, LA GESTION DES LOGEMENTS .

L'HABITAT COMME INSTRUMENT DE LA POLITIQUE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE .
LES PLANS DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE - LES PLANS SPECIAUX – L'HABITAT RURAL - LES VILLAGES SOCIALISTES .

LE CHOC PETROLIER DE 1986 ET SES CONSEQUENCES SUR LA DIMINUTION DES RESSOURCES DE L'ETAT ; LES EVENEMENTS INTERNATIONAUX : LA FIN DE LA GUERRE FROIDE - L'AVENEMENT DE LA MONDIALISATION – LES EFFETS DES RECOMMANDATIONS DE LA CONFERENCE MONDIALE « HABITAT-2- » .

TROISIEME PARTIE .

- LE LOGEMENT SOCIAL EN ALGERIE -
- LA NOUVELLE STRATEGIE NATIONALE DE L'HABITAT -
- L'EXIGENCE DU CHANGEMENT -

- LES EFFETS DE LA MONDIALISATION SUR L'ALGERIE -
LES RECOMMANDATIONS DE LA CONFERENCE MONDIALE « HABITAT -2 » SUR LES ETABLISSEMENTS HUMAINS ET LEUR APPLICATION SUR LE TERRAIN EN ALGERIE .

LES NOUVEAUX MOYENS INSTITUTIONNELS LEGISLATIFS ET FINANCIERS .
LE PASSAGE DE L'ETAT PROPRIETAIRE FONCIER, CONSTRUCTEUR , BAILLEUR ET GESTIONNAIRE A L'ETAT REGULATEUR .

- LE LOGEMENT SOCIAL DANS LES PAYS DEVELOPPES .

- LE LOGEMENT, D'UNE MANIERE GENERALE, LE LOGEMENT SOCIAL, DE MANIERE PARTICULIERE, LE LOYER, LE TERRAIN D'ASSIETTE, SONT DES PRODUITS OU DES PRESTATIONS MARCHANDS DONT L'OFFRE OBEIT AUX REGLES DE LA COMMERCIALITE DANS UN MARCHE OUVERT ET EGAL A TOUS .

- LEUR PRIX EST CONNU PUBLIQUEMENT ET AFFICHE -

- LE ROLE DE L'ETAT CONSISTE A FAVORISER L'EMERGENCE DES MARCHES FONCIERS ET IMMOBILIERS ; L'ETAT SE CHARGE DE LES REGULER PAR DES INSTRUMENTS QUI N'INTERFERENT PAS SUR LE LIBRE JEU DE LA CONCURRENCE .

- LE LOGEMENT, LE LOYER, LE TERRAIN SONT D'ABORD L'AFFAIRE DE CELUI QUI VEUT ACCEDER A CES BIENS OU A CETTE PRESTATION .

- C'EST AU DEMANDEUR DE CONSENTIR L'EFFORT FINANCIER NECESSAIRE A LA SATISFACTION DE SON BESOIN ; CELUI-CI DEPEND DE SON REVENU, DE SES CAPACITES D'EPARGNE ET D'ENDETTEMENT, DE LA QUALITE ET DU COUT DU PRODUIT AINSI QUE DE LA PRESTATION AUXQUELS IL PRETEND .

- IL N'Y A PAS DE LOGEMENTS, DE LOYERS, DE TERRAINS SOCIAUX ; IL N'Y A QUE DES MENAGES SOCIALEMENT DEFAVORISES QU'IL CONVIENT D'AIDER AFIN QU'ILS PUISSENT ACCEDER A CES PRODUITS .

- L'ETAT SE CHARGE DE METTRE EN PLACE LES MECANISMES DE SOUTIEN AUX PLUS DEMUNIS SUR LA BASE DES PRIX DU MARCHE ; TOUT DEMANDEUR EST APPELE A PAYER LA TOTALITE DU PRIX SUR SES SEULES RESSOURCES LORSQU'IL EN A LES MOYENS ; IL CONTRIBUERA EN PARTIE SUR SES RESSOURCES EN COMPLEMENT DES AIDES DE L'ETAT LORSQUE SES MOYENS FINANCIERS NE LE LUI PERMETTENT PAS .

LES AIDES DE L'ETAT SONT TRANPARENTES ET DETERMINEES EN FONCION DES BESOINS QU'IL POURRA DEGAGER .

- L'ETAT SE CHARGE DE MOBILISER LE PARC PRIVE DE LOGEMENTS EXISTANTS ET PROPOSE UNE NOUVELLE OFFRE DE LOGEMENTS PRIVES DESTINES A LA LOCATION .

LE LOGEMENT SOCIAL EN EUROPE OCCIDENTALE .

- LES OBJECTIFS ET LES MOYENS DE PRODUCTION -

- 1 - LA GENESE DU LOGEMENT SOCIAL EUROPEEN . -

- LA CRISE DU LOGEMENT QUE CONNAISSENT LES PAYS D'EUROPE AU COURS DU 19° SIECLE EST LE PRODUIT DE DEUX PHENOMENES CONSECUTIFS A LA 1° REVOLUTION INDUSTRIELLE :

- 1 - L'ACCELERATION DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET DE L'EXODE RURAL .

- 2 - LE DECLASSEMENT ET LA DESTRUCTION DES ENCEINTES MILITAIRES DES PRINCIPALES AGGLOMERATIONS A PARTIR DE LA FIN DU 18° SIECLE .

CETTE SITUATION PERMET DE METTRE EN ŒUVRE DE VASTES OPERATIONS D'URBANISME ; ELLE OFFRE DE VASTES OPPORTUNITES A LA SPECULATION FONCIERE .

- A - L'ETAT OBSERVATEUR -

- a - L'ETAT EST ABSENT DU DOMAINE DU LOGEMENT SOCIAL -

- LES POUVOIRS PUBLICS NE DESIRENT PAS CONTROLER L'EXTENSION DES VILLES , NI LE MARCHE DE L'IMMOBILIER ; C'EST L'EPOQUE DE L'ETAT LIBERAL .
L'ADMINISTRATION EST REJETEE EN DEHORS DE LA SPHERE MARCHANDE .

- CE DESENGAGEMENT DE L'ETAT ENTRAINE LES CONSEQUENCES SUIVANTES :

- - LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS SONT DE MAUVAISE QUALITE .
- - LE DEGRE D'OCCUPATION DES MAISONS EST AUGMENTE AFIN DE RENTABILISER LES INVESTISSEMENTS .
- - LE GAIN FINANCIER EST PRIVILEGIE PAR RAPPORT AUX CONDITIONS DE VIE DE LA POPULATION .
- - LE MARCHE DE L'IMMOBILIER NE PROGRESSE PAS .
- - DES CRISES TRES GRAVES APPARAISSENT JUSQU'EN 1914 ; LA CRISE DE BERLIN EN 1901 EST L'UNE DES PLUS DRAMATIQUES .
- - LES EPIDEMIES RAVAGENT PERIODIQUEMENT L'ENSEMBLE DES PAYS DE L'EUROPE ET SE TRANSMETTENT RAPIDEMENT AUX QUARTIERS POPULAIRES ; LA FORTE CONCENTRATION DE LA POPULATION DANS CES QUARTIERS OU LES CONDITIONS DE VIE ET L'HYGIENE SONT DES PLUS PRECAIRES DEVIENNENT DES FOYERS DE DEVELOPPEMENT DES MALADIES ; ELLES CONSTITUENT UN DANGER POUR L'ENSEMBLE DE LA SOCIETE .

- AU COURS DE CETTE PERIODE, LA PROTECTION DE L'HYGIENE S'INSCRIT ENCORE DANS LE CADRE TRADITIONNEL DES ACTIVITES DE LA POLICE ; ELLE EST INSPIREE DES MOTIFS D'ORDRE PUBLIC DE SECURISATION DES BATIMENTS ET DE PROTECTION CONTRE L'INCENDIE .

- L'URBANISME DE VOIRIE EST ENCORE CARACTERISTIQUE DE « L'ETAT-GENDARME »

- b - LA PRISE DE CONSCIENCE DES POUVOIRS PUBLICS DE LA GRAVITE DE LA SITUATION .

- CETTE PRISE DE CONSCIENCE EST PROVOQUEE PAR LES REACTIONS VIVES DE LA PART DE LA CLASSE POLITIQUE , DE CERTAINS PENSEURS ET HOMMES DE SCIENCES ; CES REACTIONS , DIFFUSEES PAR LA PRESSE OBLIGENT LES POUVOIRS PUBLICS A RECHERCHER DES SOLUTIONS .

DES COMMISSIONS D'ENQUETE SONT FINALEMENT MISES EN PLACE AFIN DE QUANTIFIER LA MISERE OUVRIERE ET URBAINE .

- - L'APPROCHE DESCRIPTIVE DE L'OBSERVATION DES VILLES EST EFFECTUEE PAR DES SCIENTIFIQUES .
- - L'APPROCHE POLEMIQUE EST REALISEE PAR DES HOMMES POLITIQUES, DES PENSEURS ET LA PRESSE .

- A LA SUITE DE CETTE PRISE DE CONSCIENCE ET DES REACTIONS ENGENDREES , LES EFFORTS DE PERSONNES PRIVEES EN FAVEUR DU LOGEMENT OUVRIER PERMETTENT DES AVANCEES A PARTIR DE LA MOITIE DU 19° SIECLE .

- LE MOUVEMENT PHILANTHROPIQUE EXPERIMENTE DE NOUVEAUX MODES D'OCCUPATION COMME LA COOPERATIVE D'HABITATION ET INSTITUE LES PREMIERES SOCIETES A BUT NON LUCRATIF .

- CES EFFORTS MARQUENT LA PERIODE PRE-URBANISTE A L'ORIGINE DU MOUVEMENT DES CITES –JARDINS .

- B - L'INTERVENTION DE L'ETAT EN MATIERE DE LOGEMENT SOCIAL -

- LES PREMIERS TEXTES BRITANNIQUES ET BELGES DES ANNEES 1860-1880 CONSACRENT UN SOUTIEN PUBLIC A L'INITIATIVE PRIVEE ; ILS INSPIRENT LES AUTRES LEGISLATEURS EUROPEENS COMME L'ALLEMAGNE ENTRE 1894 ET 1918 .
- D'AUTRES PAYS , COMME L'ITALIE , CONSACRENT UNE IMPLICATION PUBLIQUE .
- LES IMPACTS ECONOMIQUES ET SOCIAUX DE LA 1° GUERRE MONDIALE CONSOLIDENT CES PREMIERES MESURES ; LES POUVOIRS PUBLICS EXPERIMENTENT LES POLITIQUES D'ENCADREMENT DES LOYERS ET PERFECTIONNENT LES POLITIQUES DE CONSTRUCTION .

- LES POLITIQUES PUBLIQUES DU LOGEMENT SE DEVELOPPENT ENTRE 1918 ET 1945 .
- EN FRANCE, ENTRE LES 2 GUERRES MONDIALES, C'EST L'APOGEE DU MUNICIPALISME ET L'IMPLICATION DIRECTE DE L'ETAT .
- LA GRANDE-BRETAGNE ET L'IRLANDE ETABLISSENT DES CADRES D'INTERVENTION CENTRALISES .
- L'ALLEMAGNE ET L'AUTRICHE ETABLISSENT DES CADRES D'INTERVENTION DECENTRALISES .
- LES CONSEQUENCES DRAMATIQUES DE LA 2° GUERRE MONDIALE ACCELERENT L'INTERVENTION PUBLIQUE EN MATIERE DE LOGEMENT SOCIAL .

- AU LENDEMAIN DE LA 2° GUERRE MONDIALE, LES OBJECTIFS DES ETATS EUROPEENS SONT LES SUIVANTS :
- ACCROITRE EN QUANTITE ET EN QUALITE L'OFFRE DE LOGEMENTS AFIN DE PERMETTRE A TOUS D'ACCEDER A UN LOGEMENT DECENT SANS QUE L'EFFORT A SUPPORTER NE SOIT ELEVE .

- LES CHOIX DES GOUVERNANTS SONT MOTIVES PAR PLUSIEURS FACTEURS :
  - LA PHILOSOPHIE ECONOMIQUE ET SOCIALE DES DIRIGEANTS .
  - LE DEGRE DE LEGITIMITE DES INTERVENTIONS DE L'ETAT DANS LE SECTEUR DU LOGEMENT .
  - L'ACUITE DE LA CRISE DU LOGEMENT .
  - LES INSTITUTIONS SUR LESQUELLES L'ETAT PEUT S'APPUYER POUR INTERVENIR
  - LA SITUATION GENERALE DE L'ECONOMIE ET LE DEGRE DE MOTIVATION DES AGENTS ECONOMIQUES .

- AU LENDEMAIN DE LA 2° GUERRE MONDIALE, DES CIRCUITS DE FINANCEMENT SONT ETABLIS, DES PROGRAMMES DE CONSTRUCTION SANS PRECEDENT SONT ELABORES.
- LA PERIODE DE LA SECONDE CONSTRUCTION CORRESPOND AUX BEAUX JOURS DU SECTEUR SOCIAL LOCATIF.

« THE HEYDAY OF THE SOCIAL RENTED SECTOR ».

LES 30 ANNEES QUI SUIVENT LA FIN DE LA GUERRE MARQUENT L'AVENEMENT

« DU LOGEMENT DE MASSE – THE MASS – HOUSING ».

LE CONTINENT SE COUVRE DE GRANDS ENSEMBLES FINANCES OU BATIS PAR LES POUVOIRS PUBLICS.

- L'ADOPTION DE POLITIQUES MASSIVES EN FAVEUR DU LOGEMENT SOCIAL AINSI QUE L'EDIFICATION DE GRANDS ENSEMBLES SUR LA QUASI TOTALITE DU CONTINENT ONT AIDE A JUGULER LA CRISE DES ANNEES 1940.

- UNE LOGIQUE A LA FOIS CENTRALISATRICE ET PLANIFICATRICE DOMINE L'INTERVENTION PUBLIQUE DURANT 30 ANNEES ENTRE LES ANNEES 1940 ET 1970.

- « LE LOGEMENT PROVIDENCE »

EST LA SOLUTION DOMINANTE EN EUROPE OCCIDENTALE JUSQU'AU DEBUT DES ANNEES 1970.

- 2 - LES LIENS ENTRE LE CONCEPT DE LOGEMENT SOCIAL EN EUROPE ET « L'ETAT PROVIDENCE ».

- LA NOTION « D'ETAT PROVIDENCE - WELFARE STATE », QUI CORRESPOND A L'ART DE CONSTRUIRE EST D'ORIGINE ANGLO-SAXONNE ; ELLE APPARAIT EN ANGLETERRE AU COURS DE LA 2° GUERRE MONDIALE PAR OPPOSITION A « WARFARE STATE »

QUI EST L'ART DE FAIRE LA GUERRE.

- EN SUEDE, LE PROGRAMME DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX DECIDE EN 1932 PAR LE POUVOIR SOCIALISTE EST BAPTISE

« FOYER DU PEUPLE - FOLKHEMMET ».

- CETTE EXPRESSION « FOYER DU PEUPLE » DESIGNE L'ENSEMBLE DES POLITIQUES SOCIALES DECIDEES PAR LES POUVOIRS PUBLICS SUEDOIS :

- UN ETAT AU SEIN DUQUEL LE POUVOIR POLITIQUE EST ORGANISE DE MANIERE DELIBEREE AFIN DE MODIFIER LES FORCES DU MARCHE DANS TROIS DIRECTIONS :

* - GARANTIR AUX INDIVIDUS UN REVENU MINIMAL QUELLE QUE SOIT LA VALEUR DE LEUR TRAVAIL ET DE LEUR PATRIMOINE.

* - REDUIRE L'INSECURITE EN PERMETTANT AUX INDIVIDUS ET AUX FAMILLES DE FAIRE FACE A CERTAINES CIRCONSTANCES DIFFICILES.

* - S'ASSURER QUE TOUS LES CITOYENS BENEFIECIERONT D'UN CERTAIN NOMBRE DE SERVICES SOCIAUX DE QUALITE.

- DANS LE LIEN ENTRE LA NOTION DE

« LOGEMENT SOCIAL » ET CELLE DE « L'ETAT PROVIDENCE »

- LE PASSE - LE PRESENT ET L'AVENIR SONT ETROITEMENT LIES -

- LA PRODUCTION DU LOGEMENT SOCIAL, EN EUROPE, EST FACILITEE PAR LA PUISSANCE PUBLIQUE PAR LES MOYENS SUIVANTS :

* - LA REGLEMENTATION.
* - L'AIDE AU LOGEMENT.
* - LA CONSTRUCTION DIRECTE.
* - LA FORMULE DU LOGEMENT TRES SOCIAL.
* - LA POLITIQUE DE LA VILLE.

- AIDES PAR LES FONDS DU PLAN MARSHALL, LES POUVOIRS PUBLICS EUROPEENS OPTENT EN MAJORITE POUR LA SOLUTION D'UN ETAT INVESTISSEUR, FACE A UN ETAT INCITATEUR.

- L'ESSOR DE CE QU'IL EST POSSIBLE DE NOMMER, PAR ANALOGIE AVEC LE CONCEPT « D'ETAT PROVIDENCE », « LE LOGEMENT PROVIDENCE », EST LA CONJONCTION DE 4 FACTEURS :

- **- UN FACTEUR ECONOMIQUE :** LA NECESSITE DE RECONSTRUIRE LES PARCS IMMOBILIERS DETRUITS PAR LA GUERRE ET DE REGULER LE MARCHE.
- **- UN FACTEUR POLITIQUE** : L'ARRIVEE AU POUVOIR DE GOUVERNEMENTS SOCIO-DEMOCRATES ET L'EXISTENCE D'UN CONSENSUS RELATIF AU RENFORCEMENT DU POIDS DES POUVOIRS PUBLICS DANS CE SECTEUR.
- **- UN FACTEUR IDEOLOGIQUE :** LA CONSOLIDATION DES POLITIQUES PUBLIQUES AINSI QUE LE ROLE NOUVEAU CONFIE AUX URBANISTES QUI INCARNENT DESORMAIS LE ROLE UTOPIQUE DE L'ETAT.
- **- UN FACTEUR JURIDIQUE** : L'APPARITION D'UN « DROIT DU LOGEMENT » AINSI QUE LA PROCLAMATION D'UN « DROIT AU LOGEMENT » DANS DE NOMBREUX TEXTES CONSTITUTIONNELS.

- 3 - LA CRISE DU LOGEMENT PROVIDENCE EUROPEEN -

- LE « LOGEMENT SOCIAL » DEVENU « LOGEMENT PROVIDENCE » EST UN PHENOMENE

- SOCIAL - POLITIQUE - ECONOMIQUE ET URBANISTIQUE -

- IL AVAIT BENEFICIE DE L'EXTENSION DEMESUREE DES INTERVENTIONS ADMINISTRATIVES ET DE L'APOGEE DES DIFFERENTS MODELES EUROPEENS.

- LE DECLIN DES « ETATS PROVIDENCES » EUROPEENS EST AMORCE A LA SUITE DU PREMIER CHOC PETROLIER ; CELUI-CI PROVOQUE LA FIN DU « LOGEMENT PROVIDENCE »

- LES FACTEURS DE CETTE CRISE SONT A LA FOIS :

* - IDEOLOGIQUES .
* - ECONOMIQUES .
* - SOCIAUX .

* - LE FACTEUR IDEOLOGIQUE .

- A PARTIR DE 1970 , ON ASSISTE A L'EROSION DU SYSTEME DE REPRESENTATION SUR LEQUEL LES ETATS PROVIDENCE EUROPEENS AVAIENT ETABLI LEUR LEGITIMITE .
- DES CRITIQUES AVAIENT ETE FORMULEES PAR CERTAINS MOUVEMENTS CONTESTATAIRES CONCERNANT LES PROGRAMMES DE CONSTRUCTION REALISES AU COURS DES ANNEES 1960 -1970 -

* - LE FACTEUR ECONOMIQUE .

L'INFLATION FAVORISE LES ACCEDANTS A LA PROPRIETE AU DETRIMENT DES LOCATAIRES DU SECTEUR PUBLIC .

- LA GESTION DES LOGEMENTS SOCIAUX DEVIENT ONEREUSE .
- EN SUEDE, LES COMPAGNIES DE LOGEMENTS MUNICIPAUX NE SONT PLUS EN MESURE DE DEMANDER DES LOYERS SUFFISANTS .
- EN ALLEMAGNE , CETTE PERIODE EST MARQUEE PAR LA FAILLITE DE LA SOCIETE « NEUE HEIMAT » , LE PRINCIPAL BAILLEUR SOCIAL EN R.F.A. .

* - LE FACTEUR SOCIAL .

LA CRISE DU LOGEMENT FRAPPE UNE PART GRANDISSANTE DES QUARTIERS A PARTIR DE 1975 ; « LA DEFAITE » SUR LE MARCHE DU LOGEMENT ENTRAINE LA RELEGATION SOCIALE DANS « LES CITES GHETTOS » ; ELLE SE MANIFESTE PAR :

- - LA PAUPERISATION ACCRUE DES LOCATAIRES DE LOGEMENTS SOCIAUX .
- - L'ACCROISSEMENT DU NOMBRE DE S.D.F. .
- - LA REAPPARITION DES BIDONVILLES .
- - DE NOMBREUX IMMEUBLES DEMEURENT VACANTS CAR TROP CHERS .

- CETTE CRISE URBAINE QUI CONCENTRE LES DIFFICULTES QU'AFFRONTENT LES SOCIETES OCCIDENTALES EST LOCALISEE A LA PERIPHERIE DES VILLES ; ELLE EST COMPOSEE ESSENTIELLEMENT DE QUARTIERS D'HABITAT SOCIAL EDIFIES DURANT L'ERE DU LOGEMENT PROVIDENCE .

- LA FRAGMENTATION DES SOCIETES URBAINES MONTRE QUE LES POUVOIRS PUBLICS AVAIENT SOUS ESTIME UN CERTAIN NOMBRE DE PARAMETRES TELS QUE :

- - L'ABSENCE DE REFLEXION SUR L'IMPLANTATION DES CITES .
- - LA COUPURE DE CES CITES VIS-A-VIS DES CENTRES URBAINS .
- - LA NEGLIGENCE CONCERNANT :
  - * - LES MOYENS DE TRANSPORT .
  - * - LES EQUIPEMENTS COLLECTIFS .
  - * - LA FONCTION COMMERCIALE .
  - * - LA PRESENCE DES DIFFERENTS RESEAUX .
  - * - LE VIEILLISSEMENT PREMATURE DU BATI RECENT .

- 4 - LE REAJUSTEMENT DU LOGEMENT PROVIDENCE EUROPEEN -

- L'ETAT REGULATEUR -

- LE REAJUSTEMENT DES « ETATS PROVIDENCE » EUROPEENS EST EFFECTUE A PARTIR DES ANNEES 1980 .
- L'ARRIVEE DU GOUVERNEMENT THATCHER EN GRANDE –BRETAGNE ENTRAINE UNE REMISE EN CAUSE DE L'INTERVENTION PUBLIQUE EN MATIERE ECONOMIQUE ET SOCIALE .
- LA PRIVATISATION DES SERVICES PUBLICS CONSTITUE L'UNE DES CARACTERISTIQUES DE L'ACTION DU GOUVERNEMENT BRITANNIQUE PUIS EUROPEENNE .
- CE REAJUSTEMENT TOUCHE DE PRES LE LOGEMENT SOCIAL QUI CONSTITUE L'UN DES PILIERS DES « ETATS PROVIDENCE » EUROPEENS .
- CE REAJUSTEMENT VA CONTRIBUER A L'AVENEMENT D'UNE LOGIQUE NOUVELLE .

- LA MUTATION DES SYSTEMES D'INTERVENTION PUBLIQUE EN MATIERE DE LOGEMENT SOCIAL COMPORTE QUATRE AXES .

- **A - LES CIRCUITS DE FINANCEMENT .**
- **B - LE RECUL DU LOGEMENT SOCIAL .**
- **C - LE TRAITEMENT DES MAUX SOCIAUX .**
- **D - L'ADAPTATION DES MODES DE GESTION .**

- A - LES CIRCUITS DE FINANCEMENT .

* - LE FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL EST DESORMAIS TRAITE PAR DES AIDES AU LOGEMENT , PAR DES MESURES LIANT LES LOYERS AUX REVENUS .

- - L'IMPLICATION DES ACTEURS LOCAUX EST PLUS IMPORTANTE .
- - LE ROLE DES CIRCUITS BANCAIRES EST PLUS IMPORTANT .
- - LA DECENTRALISATION DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT S'EST ACCOMPAGNEE D' UN ALLEGEMENT DES CHARGES FINANCIERES .
- - LE MARCHE LIBRE S'EST VU CONFIER UN ROLE PLUS IMPORTANT .
- - LE LOGEMENT SOCIAL DOIT ASSURER SON FINANCEMENT AUX CONDITIONS DU MARCHE LIBRE .
- - LE RECENTRAGE S'EFFECTUE AU PROFIT DES MENAGES DONT LES REVENUS SONT LES PLUS MODESTES .
- - LES PROGRAMMES D'INVESTISSEMENT SONT DE DIMENSIONS PLUS RESTREINTE
- - LE FINANCEMENT DES LOGEMENTS FAIT DE PLUS EN PLUS APPEL AUX PARTENAIRES FINANCIERS PRIVES .

- B - LE RECUL DU LOGEMENT SOCIAL .

- - REDUCTION DU TAUX DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DANS LES NOUVEAUX PROGRAMMES DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS .
- - REDUCTION DES AIDES A LA PIERRE .
- - ALIGNEMENT DES OPERATEURS PUBLICS SUR LES REGLES DU MARCHE .
- - INTRODUCTION DES TECHNIQUES DE GESTION INSPIREES PAR LES REGLES DU SECTEUR PRIVE .
- - AUTONOMIE ACCRUE FACE AUX COLLECTIVITES PUBLIQUES .
- - VENTE DU PATRIMOINE PUBLIC AUX LOCATAIRES AINSI QU'A DES OPERATEURS PRIVES A BUT NON LUCRATIF .

- DURANT CETTE PERIODE :

- LE LOGEMENT SOCIAL BRITANNIQUE AVAIT CONNU LE RECUL LE PLUS NET .

- LA PROMOTION D'OPERATEURS PUBLICS A BUT NON LUCRATIF FUT IMPORTANTE .

- CERTAINS PARCS DE LOGEMENTS PUBLICS FURENT TRANSFORMES EN PARCS DE LOGEMENTS PRIVES OU COOPERATIFS - GRANDE-BRETAGNE - ITALIE - SUEDE -

- LES OPERATEURS EN RAPPORT AVEC LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX SONT DOTES D'UNE PLUS GRANDE AUTONOMIE DE GESTION ET D'ACTION .

- C - LE TRAITEMENT DES MAUX SOCIAUX .

- LES PREOCCUPATIONS DES POUVOIRS PUBLICS ET DES BAILLEURS SOCIAUX SONT ELARGIES .

- - LA FONCTION DE LOGER LES PLUS LARGES COUCHES DE LA POPULATION N'EST PLUS L'UNIQUE OBJECTIF ; DE NOUVELLES CATEGORIES D'HABITANTS SONT PRISES EN CHARGE .
  - * - LES PERSONNES AGEES - LES PERSONNES HANDICAPEES .
  - * - LES S.D.F. - LES IMMIGRES - LES JEUNES -
- - LES OPERATEURS SONT CHARGES DE PARTICIPER A LA RESTAURATION DU LIEN SOCIAL PAR :
  - * - LA CONTRIBUTION AUX POLITIQUES D'AIDE ET D'INSERTION SOCIALE .
  - * - LA PRESERVATION DU CADRE DE VIE .
  - * - LA SECURISATION DU PARC DE LOGEMENTS ET DES HABITANTS .
  - * - LA PRISE EN CHARGE DU DEVELOPPEMENT URBAIN DURABLE .

* - LE DROIT AU LOGEMENT TEND A SE GENERALISER DANS LES TEXTES INTERNATIONAUX, EUROPEENS, CONSTITUTIONNELS, LEGISLATIFS ET LA JURISPRUDENCE .

- CE DROIT AU LOGEMENT SE MANIFESTE PAR LA PRISE EN COMPTE DES PLUS DEMUNIS, L'EXIGENCE D'UNE CERTAINE DECENCE DES CONDITIONS DE VIE DANS CES LOGEMENTS, L'ADAPTATION DES MODES DE GESTION .

- **D - L'ADAPTATION DES MODES DE GESTION .**

  - **- CORRECTION DES ERREURS DE CONCEPTION DES QUARTIERS D'HABITAT SOCIAL EXISTANTS .**
  - **- PREMIERES OPERATIONS DE REHABILITATION URBAINE A PARTIR DE LA FIN DES ANNEES 1970 .**
  - **- LES BAILLEURS SOCIAUX ET LEURS LOCATAIRES VONT OCCUPER UNE PLACE PLUS IMPORTANTE AU SEIN DES NOUVEAUX DISPOSITIFS .**
  - **ADOPTION DES POLITIQUES DE LA VILLE OU NOUVELLES POLITIQUES URBAINES AU MILIEU DES ANNEES 1980 ; L'OBJECTIF VISE DEPASSE LA SIMPLE ADAPTATION DU BATI POUR PRENDRE EN CONSIDERATION DE MULTIPLES FINALITES SOCIALES ET ECONOMIQUES ; CETTE NOUVELLE DEMARCHE VISE LA TRANSVERSABILITE DES OBJECTIFS , DES INSTRUMENTS ET DES ACTEURS .**

- CET ENSEMBLE DE MESURES BENEFICIE DU VASTE MOUVEMENT DE DECENTRALISATION DES POLITIQUES DE L'HABITAT ENTAMEES DEPUIS PLUS DE DEUX DECENNIES .

- LA GESTION LOCALE DEVIENT LE MODE D'ACTION DOMINANT .

- LA POLITIQUE DE LA VILLE CHERCHE A DEFINIR UN ECHELON LOCAL D'ELABORATION ET DE CONDUITE .

- L'ETAT A LE DEVOIR DE SUPERVISER LA QUALITE DU LOGEMENT .

- IL VEILLE A LA FOURNITURE DE TERRAINS ET DE LOGEMENTS SUFFISANTS .

- IL CONTROLE LE COUT DU LOGEMENT .

- L'INTERVENTION PUBLIQUE DOIT CONCILIER LA RENTABILITE ET L'ACCUEIL DES POPULATIONS VULNERABLES .

- ELLE OSCILLE ENTRE LE RENFORCEMENT DU SOUTIEN ETATIQUE ET LA DECENTRALISATION , ENTRE LA GESTION PUBLIQUE ET LA DELEGATION AU SECTEUR PRIVE .

- CONCLUSION -

- QUELLE EST LA PLACE , QUEL EST LE ROLE DE L'ETAT DANS LA FORMATION ET LE REAJUSTEMENT DES POLITIQUES DU LOGEMENT EN EUROPE ?

- QUELLE EST LA PLACE DES INSTITUTIONS ?

- QU'EST-CE QUI UNIT LES DIFFERENTS SYSTEMES EUROPEENS ?

- QU'EST- CE QUI LES DIFFERENCIE ?

- LA FORME ET LES EVOLUTIONS DE L' INTERVENTION PUBLIQUE DEPENDENT DES TRADITIONS INSTITUTIONNELLES , SOCIALES, JURIDIQUES PROPRES A CHAQUE PAYS .

- LE DEFI DU MAINTIEN DES POLITIQUES SOCIALES DU LOGEMENT N'AURAIT PU ETRE RELEVE SANS UN APPUI ADMINISTRATIF, JURIDIQUE ET FINANCIER ADEQUAT ET CONSTANT DES ETATS PROVIDENCE EUROPEENS .

- LE LOGEMENT SOCIAL EN FRANCE -

LES FACTEURS FONCIERS ET IMMOBILIERS DE LA CRISE DU LOGEMENT .

- 1 - LA CRISE DU FONCIER -

- A - LA FLAMBEE DES PRIX DU FONCIER -

- UN PHENOMENE DE TRES FORTE HAUSSE DU PRIX DES TERRAINS A BATIR EST OBSERVE DEPUIS PLUSIEURS ANNEES AVEC DES PARTICULARITES :
- CETTE AUGMENTATION TOUCHE L'ENSEMBLE DES REGIONS DU PAYS ET NON PLUS SEULEMENT LA REGION PARISIENNE ET LE SUD-EST DU PAYS .
- UNE HAUSSE FORTE ET PROLONGEE DES PRIX DES TERRAINS TOUCHE DESORMAIS LA PERIPHERIE DES VILLES .
- LA HAUSSE GLOBALE DU PRIX DU FONCIER EST ESTIMEE ENTRE 40% ET 63% AU COURS DES ANNEES 1999 ET 2004 AVEC UNE ACCELERATION RECENTE .
- LES TERRAINS A BATIR SE NEGOCIENT EN 2006, A 76 000 EUROS L'HECTARE, SOIT 17 FOIS PLUS CHER QUE LES TERRES ET LES PRES .

- LE PRIX DU TERRAIN DEVIENT UN FACTEUR DE DISCRIMINATION SOCIALE ET UN FREIN A L'ACCESSION A LA PROPRIETE DES MENAGES .
- EN RAISON DE LA HAUSSE DES PRIX AU CENTRE-VILLE, LES MOINS AISES S'INSTALLENT EN 2° PUIS EN 3° COURONNE DES VILLES .
- LES PRIMO-ACCEDANTS SE REPORTENT SUR LES TERRITOIRES RURAUX A 20-40-60 KM DES CENTRES URBAINS LA OU LE PRIX DU FONCIER EST LE MOINS ELEVE .
- L'ETALEMENT URBAIN PROGRESSE FORTEMENT ; ENTRE 1999 ET 2004, LES CONSTRUTIONS DE MAISONS INDIVIDUELLES EN LOTISSEMENTS OU EN ZONES D'AMENAGEMENT CONCERTE SONT PASSES DE 50 A 35% AU PROFIT DE CELLES REALISEES SUR DES TERRAINS ISOLES, EN DIFFUS .
- SUR LES 198 000 MAISONS INDIVIDUELLES REALISEES EN 2003, PLUS DE 152 000 ONT ETE CONSTRUITES EN SECTEUR DIFFUS ET 46 000 EN LOTISSEMENT .

- DANS LA PERIPHERIE DES AGLOMERATIONS DE PLUS DE 130 000 HABITANTS, LES PRIX DES TERRAINS DESTINES AUX MAISONS INDIVIDUELLES SONT PASSES DE 60 000 A 83 000 EUROS L'HECTARE ENTRE 1999 ET 2002 , SOIT UNE HAUSSE DE 38% .

- LE PRIX DU TERRAIN A BATIR PESE JUSQU'A 50% DU BUDGET GLOBAL DE LA CONSTRUCTION D'UNE MAISON PAR UN PARTICULIER ; CE PRIX NE REPRESENTAIT QUE 30 % DE CETTE VALEUR , 3 ANS AUPARAVANT .

- CE PHENOMENE DE LA HAUSSE DES PRIX DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES S'EXPLIQUE D'ABORD PAR LE DESEQUILIBRE ENTRE L'OFFRE ET LA DEMANDE .

- - LA DEMANDE DE LOGEMENTS : ELLE EST DURABLEMENT ELEVEE EN FRANCE .
- - L'OFFRE DE LOGEMENTS : PLUSIEURS FACTEURS TENDENT A LA RAREFIER .

- B - UNE OFFRE DE TERRAINS DISPONIBLES INSUFFISANTE AU REGARD DE LA DEMANDE DE LOGEMENTS .

- L'OFFRE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES DEPEND DES DECISIONS COMMUNALES ; CELLES-CI SONT TRIBUTAIRES DE NOMBREUX FACTEURS :

* - LA LEGISLATION FRANCAISE, FORTEMENT EVOLUTIVE, NECESSITE UN APPRENTISSAGE PERMANENT .
* - L'INSECURITE JURIDIQUE LIEE AUX NOMBREUX RECOURS CONTRE LES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE .
* - LA CAPACITE FINANCIERE DES COMMUNES A ASSURER LES EQUIPEMENTS PUBLICS .
* - LA DIFFICULTE DE FAIRE ACCEPTER DE NOUVEAUX PROJETS DE CONSTRUCTION AUPRES DES POPULATIONS .

- CETTE OFFRE DEPEND ENSUITE DU COMPORTEMENT DES VENDEURS .

* - ON ASSISTE AU PHENOMENE DE RETENTION FONCIERE .
* - LA FISCALITE EST INDOLORE POUR LA DETENTION ; ELLE EST DEGRESSIVE DANS LE TEMPS POUR LA TAXATION .

- LA HAUSSE DES PRIX DU FONCIER GENERE DES COMPORTEMENTS SPECULATIFS :

- LES TERRAINS PERIURBAINS RESTENT EN FRICHE DANS L'ATTENTE D'UN CHANGEMENT DE NATURE ET D'UNE OPPORTUNITE DE VENTE AU PRIX FORT .

- - FACE A UNE FORTE DEMANDE , UNE SPIRALE A LA HAUSSE SE FORME AUTOUR DE LA RARETE DE L'OFFRE , DE LA HAUSSE DES PRIX QU'ELLE ENTRAINE, ET DES PROFITS QU'ELLE PEUT GENERER POUR LES VENDEURS .
- - CERTAINS VENDEURS DE TERRAINS NUS SONT TENTES D'ALIGNER LEUR PRIX SUR CEUX DES TERRAINS VOISINS AMENAGES , SANS PRENDRE EN COMPTE LE COUT DE L'AMENAGEMENT DU TERRAIN .

- LE FONCIER RISQUE DE DEVENIR UN OBSTACLE A LA DIVERSITE DE L'HABITAT ET A LA MIXITE DES FONCTIONS .
- LE LOGEMENT SOCIAL EST EN CONCURRENCE AVEC LES AUTRES USAGES DU SOL , PRODUCTEURS D'UNE RICHESSE IMMEDIATE, A L'INSTAR DES ACTIVITES ECONOMIQUES .

- LA PRODUCTION DES LOGEMENTS SOCIAUX CORRESPOND A UNE SOURCE DE COUTS SUPPLEMENTAIRES EN EQUIPEMENTS ET EN SERVICES COLLECTIFS .
CETTE COMPETITION POUR L'OCCUPATION DE L'ESPACE ENGENDRE UN RENCHERISSEMENT DES TERRAINS QUI TEND A EVINCER LES OPERATIONS LES PLUS DIFFICILES A EQUILIBRER , NOTAMMENT, CELLES LIEES AU LOGEMENT SOCIAL .

-2 – LES CARACTERISTIQUES DE LA CRISE IMMOBILIERE .

- LA CRISE DU SECTEUR DE L'IMMOBILIER EN FRANCE , AU COURS DES ANNEES 2000 SE CARACTERISE PAR :

* - UNE FLAMBEE DU PRIX DES LOGEMENTS NEUFS ET ANCIENS .

* - UNE ENVOLEE DES LOYERS DU SECTEUR PRIVE , SURTOUT DANS LES ZONES A FORTE ATTRACTION ECONOMIQUE ET UNIVERSITAIRE , AINSI QUE DANS LES ZONES EN CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE .

- LA PROGRESSION DES PRIX NE RESULTE PAS D'OPERATIONS DE NATURE SPECULATIVE MAIS D'UN DECALAGE IMPORTANT ENTRE L'OFFRE ET LA DEMANDE DE LOGEMENTS .
- LE MARCHE DE L'IMMOBILIER SERAIT EQUILIBRE , MAIS A UN HAUT NIVEAU DE PRIX .
- LE DESEQUILIBRE ENTRE L'OFFRE ET LA DEMANDE S'EXPLIQUE PAR L'INSUFFISANTE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS AU COURS DES ANNEES 1990 .
- LES DISPOSITIFS D'AMORTISSEMENT FISCAL EN FAVEUR DES INVESTISSEMENTS LOCATIFS NE SONT PAS ARRIVES A ENRAYER CE PHENOMENE .
- PARALLELEMENT AU RALENTISSEMENT DE L'OFFRE, LES BESOINS EN LOGEMENTS DES FRANÇAIS ONT AUGMENTE .

- LE NOMBRE DE DEMANDEURS DE LOGEMENTS SOCIAUX A FORTEMENT AUGMENTE SOUS LA DOUBLE PRESSION DE L'ENVOLEE DES LOYERS ET DE LA FLAMBEE DES PRIX DE L'IMMOBILIER .
- LE NOMBRE DE DEMANDEURS ETAIT ESTIME A 2 MILLIONS EN 2002 , DONT 40% SUR LA SEULE AGGLOMERATION PARISIENNE .
- L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE NEUVE DIMINUE : 80 000 NOUVEAUX LOGEMENTS SOCIAUX EN 1994 CONTRE 45 000 EN 2002 .

– LES BESOINS EN LOGEMENTS SONT DEVENUS IMPORTANTS EN RAISON D'EVOLUTIONS SOCIO-DEMOGRAPHIQUES .

- LE NIVEAU DE LA DEMANDE CROIT AVEC L'EVOLUTION DU NOMBRE DE MENAGES .
- LES JEUNES QUITTENT PLUS TOT LE FOYER PARENTAL POUR S'INSTALLER DANS LEUR PROPRE LOGEMENT .
- LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION : LES PERSONNES AGEES RESTENT PLUS LONGTEMPS DANS LEUR LOGEMENT .
- LA MOINDRE DURABILITE DES COUPLES MARIES ET LE FAIBLE ATTRAIT POUR LA VIE EN COUPLE .

- LES NIVEAUX ANNUELS DE CONSTRUCTION NEUVE PERMETTANT D'EQUILIBRER LES BESOINS NOUVEAUX SONT ESTIMES A 320 000 LOGEMENTS ; 360 000 UNITES ONT ETE REALISEES EN 2004 .

- A - UNE EVOLUTION QUI FRAGILISE LE POUVOIR D'ACHAT DES MENAGES .

- LES LOYERS ONT CONTINUE A PROGRESSER PLUS FORTEMENT QUE L'INFLATION , AU COURS DES ANNEES 2000, EN RAISON DU DERAPAGE DE L'INDICE DU COUT DE LA CONSTRUCTION ; SON AUGMENTATION ANNUELLE A ATTEINT 4,8% .
- LE NIVEAU DES LOYERS EST, DEPUIS 1989, INDEXE SUR L'INDICE DU COUT DE LA CONSTRUCTION .

- L'AUGMENTATION DU COUT DE LA CONSTRUCTION DES LOGEMENTS S'EXPLIQUE PAR :

* - L'EVOLUTION DU PRIX DES MATIERES PREMIERES LIEE A LA DEMANDE CROISSANTE DE L'ACIER PAR LA CHINE .
* - LE RENFORCEMENT DES NORMES TECHNIQUES : LES EXIGENCES SANITAIRES , LA SECURITE DES INSTALLATIONS DE L'ALIMENTATION EN GAZ, LES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET NATURELS, LE RESPECT DU DEVELOPPEMENT DURABLE .

- LES AIDES AU LOGEMENT QUI S'ADRESSENT AUX MENAGES ECONOMIQUEMENT FRAGILES ONT ETE TROP FAIBLEMENT REVALORISEES .
- CETTE DOUBLE EVOLUTION A CONTRIBUE A FAIRE PROGRESSER DE MANIERE SIGNIFICATIVE LES TAUX D'EFFORTS DES MENAGES , PARTICULIEREMENT LES PLUS DEMUNIS .

- B - UNE INADEQUATION ENTRE L'OFFRE ET LA DEMANDE DE LOGEMENTS .

- DE 1994 A 2002 , IL A ETE CONSTATE UN RALENTISSEMENT DE LA CONSTRUCTION LOCATIVE SOCIALE EN FRANCE .

- LES EVOLUTIONS BUDGETAIRES DU DEBUT DES ANNEES 2000 N'AVAIENT PAS FACILITE LA REPRISE DE LA CONSTRUCTION LOCATIVE SOCIALE .

- LE PLAN DE RATTRAPAGE MIS EN PLACE EN 2001 AVAIT PERMIS DE RELANCER LA MECANIQUE DE LA CONSTRUTION .

- LE PLAN AMBITIEUX DE « COHESION SOCIALE » DECIDE PAR LES POUVOIRS PUBLICS AVAIT POUR OBJECTIF DE REMONTER LE NIVEAU DE L'OFFRE LOCATIVE NOUVELLE A UN NIVEAU PLUS PROCHE DES BESOINS DES MENAGES FRANÇAIS .

- LES FINANCEMENTS DE L'ETAT NE SONT PAS A LA HAUTEUR DES OBJECTIFS FIXES PAR LE PLAN DE COHESION SOCIALE .

- LA SUBVENTION BUDGETAIRE MOYENNE VERSEE PAR L'ETAT POUR CHAQUE NOUVEAU LOGEMENT SOCIAL A CONSTAMMENT DIMINUE DEPUIS 2003 . CELLE-CI S'ETABLISSAIT A 15 000 EUROS EN 2003, ELLE EST PASSEE A 11 000 EUROS EN 2005 .

- LA NATURE DE L'OFFRE MISE A LA DISPOSITION DU CITOYEN N'EST PAS FORCEMENT ADAPTEE A SES BESOINS .

- LA BAISSE DU TAUX DU LIVRET - A - ET L'ALLONGEMENT DE 15 A 25 ANS DE L'EXONERATION DE LA TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES POUR LES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX CONSTRUITS ENTRE 2004 ET 2009 SONT DESTINEES A DOPER LA CONSTRUCTION .

- UN NOUVEAU REGIME D'AMORTISSEMENT FISCAL EST DECIDE EN 2003 ; IL EST DESTINE A FAVORISER LES INVESTISSEMENTS LOCATIFS PRIVES ; CETTE DISPOSITION AVAIT PERMIS DE REALISER 50 000 LOGEMENTS LOCATIFS PRIVES PAR AN AU LIEU DE 20 000 A 30 000 UNITES REALISES PRECEDEMMENT .

- CETTE DISPOSITION A CONTRIBUE A L'ACCELERATION DE LA FLAMBEE DES PRIX DU FONCIER .
- DE NOMBREUX LOGEMENTS FINANCES GRACE A CE DISPOSITIF ONT ETE MIS EN CHANTIER ALORS QU'ILS NE REPONDAIENT PAS A LA DEMANDE LOCALE .
- CERTAINS INVESTISSEURS NE SE SONT PAS PREOCCUPES DES CARACTERISTIQUES PRECISES DU LOGEMENT CONSTRUIT, DE SA LOCALISATION, ET DE LA POSSIBILITE EFFECTIVE DE POUVOIR LE LOUER AU NIVEAU DES LOYERS PLAFONDS .

LA NOUVELLE POLITIQUE FONCIERE AU SERVICE DU LOGEMENT SOCIAL EN FRANCE -

LES OBJECTIFS ET LES MOYENS .

- LES OBJECTIFS :

- MENER UNE POLITIQUE FONCIERE AMBITIEUSE AU SERVICE DU LOGEMENT .
- POURSUIVRE DANS LA VOIE DU RENFORCEMENT DU ROLE DES COLLECTIVITES TERRITORIALES EN MATIERE DE POLITIQUE
- FONCIERE ET D'HABITAT .
- ACCOMPAGNER LA MISE EN ŒUVRE DU VOLET LOGEMENT DU PLAN DE COHESION SOCIALE .

- A – LIBERER DES TERRAINS POUR LE LOGEMENT ET REGULER LE MARCHE DU FONCIER .

- 1 – FLUIDIFIER LE MARCHE DU FONCIER -

- LE FONCIER « PHYSIQUEMENT » DISPONIBLE N'EST PAS RARE ; DE LARGES DISPONIBILITES FONCIERES EXISTENT SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE FRANÇAIS ; ELLES POURRAIENT ETRE MOBILISEES .

- LE PROBLEME PROVIENT DE L'INSUFFISANCE DE LA PRODUCTION FONCIERE PAR RAPPORT AUX BESOINS ; CETTE SITUATION ENTRAINE UNE ENVOLEE DES PRIX .

- CELLE-CI NE STIMULE PAS LE DESTOCKAGE DES TERRAINS A AMENAGER .

- LE SYSTEME FISCAL TAXE FAIBLEMENT LA DETENTION DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES ; IL TAXE LES PLUS VALUES DE MANIERE FORTEMENT DEGRESSIVES DANS LE TEMPS .

- TOUT PROPRIETAIRE D'UN TERRAIN A BATIR SITUE DANS UNE AGGLOMERATION OU DANS SON PERIMETRE D'INFLUENCE SAIT QUE LE TEMPS TRAVAILLE POUR LUI ; SON BIEN NE CESSE DE PRENDRE DE LA VALEUR SANS ETRE SOUMIS AUX ALEAS DES AUTRES PRODUITS FINANCIERS .

- CEUX QUI CONSTRUISENT SONT DAVANTAGE TAXES QUE CEUX QUI DETIENNENT DU FONCIER CONSTRUCTIBLE SANS L'UTILISER .

- LA RETENTION FONCIERE N'EST PAS UN COMPORTEMENT COUPABLE MAIS UN COMPORTEMENT ECONOMIQUEMENT RATIONNEL .

- L'UN DES MOYENS DE LUTTER CONTRE LA RETENTION FONCIERE SERAIT DE TAXER DAVANTAGE LA DETENTION ET, AU CONTRAIRE, ALLEGER LA FISCALITE PESANT SUR LES MUTATIONS A DESTINATION DU LOGEMENT .

- a – LUTTER CONTRE LA RETENTION FONCIERE .

- LA TAXE SUR LE FONCIER NON BATI SE CARACTERISE PAR UN RENDEMENT FAIBLE ET UN EFFET INCITATIF NUL .

- BIEN QUE POUVANT AVOIR UNE VALEUR VENALE ELEVEE , COMPTE TENU DE LEUR SITUATION OU DE LEUR CONSTRUCTIBILITE POTENTIELLE, CES TERRAINS RESTENT TAXES EN FONCTION DE LEUR USAGE ACTUEL COMME JARDINS OU TAILLIS .

- LA TAXE SUR LE FONCIER NON BATI EST ETABLIE D'APRES LA VALEUR LOCATIVE CADASTRALE DES PROPRIETES SOUS DEDUCTION DE 20% DE SON MONTANT .

- LE REVENU CADASTRAL SERVANT DE BASE D'IMPOSITION A LA TAXE EST FIXE FORFAITAIREMENT A 80% DE LA VALEUR LOCATIVE CADASTRALE .

- LES TERRAINS NE SONT PAS TAXES A LEUR VALEUR VENALE QUI SERAIT LARGEMENT SUPERIEURE A CETTE VALEUR LOCATIVE .

- UNE DISPOSITION AUTORISE LE CONSEIL MUNICIPAL A MAJORER , SOUS CERTAINES CONDITIONS LA VALEUR LOCATIVE D'UN TERRAIN NON UTILISE .

- LES POUVOIRS PUBLICS ENVISAGENT DE CONFORTER CETTE DISPOSITION QUI, EN PRATIQUE A ETE PEU APPLIQUEE AFIN DE LA RENDRE PLUS EFFICACE .
- POUR ETRE INCITATIVE, L'AUGMENTATION DE LA VALEUR LOCATIVE DOIT ETRE PLUS NETTE, PLUS ELEVEE .
- CETTE MESURE S'INSCRIT DANS L'OBJECTIF NATIONAL D'AMELIORATION DU LOGEMENT .

- L'OBJECTIF SERAIT DE MAJORER CETTE VALEUR LOCATIVE , DE LA RENDRE OBLIGATOIRE ; UN PLANCHER INCITATIF ET UN PLAFOND DETERMINERAIENT LA FOURCHETTE DE LA VALEUR LOCATIVE DES TERRAINS SITUES DANS DES ZONES CONSTRUCTIBLES ; ELLE TIENDRAIT COMPTE DU CARACTERE PLUS OU MOINS TENDU DES MARCHES FONCIERS ; IL SERAIT TENU COMPTE DES SPECIFICITES DES ZONES RURALES .

- b - ABAISSER LE COUT DU FONCIER POUR LE LOGEMENT SOCIAL .

- L'OFFRE DE TERRAINS A BATIR A PRIX MODERES CONDITIONNE LE MAINTIEN D'UNE OFFRE DIVERSIFIEE DE LOGEMENTS ET LA REALISATION DE L'OBJECTIF DE CONSTRUCTION DE 500 MILLE LOGEMENTS SOCIAUX SUR UNE PERIODE DE 5 ANS FIXEE PAR LE PLAN DE COHESION SOCIALE .

– OR LES TERRAINS CONSTRUCTIBLES MIS SUR LE MARCHE FONT, DU FAIT DE LEUR RELATIVE RARETE , L'OBJET D'UNE COMPETITION ENTRE ACHETEURS QUI TEND A EVINCER CEUX QUI SOUHAITERAIENT REALISER DES OPERATIONS DE LOGEMENT SOCIAL

- DANS LE CADRE D'OPERATIONS MIXTES, LE COUT DU FONCIER TEND A ETRE REPORTE SUR LES LOGEMENTS PRIVES , ENTRAINANT DES PRIX DE SORTIE ELEVES .

- L'OBJECTIF SERAIT DE CREER UNE INCITATION FISCALE QUI PERMETTRAIT D'AMELIORER L'OFFRE DE TERRAINS ET FAIRE BAISSER LES PRIX DU FONCIER .

- LE DISPOSITIF D'EXONERATION DE LA TAXE SUR LES PLUS –VALUES POUR LES BIENS IMMOBILIERS CEDES A DES BAILLEURS SOCIAUX EST ADOPTE DANS LE CADRE D'UN PROJET DE LOI .

- LA MESURE SERA ETENDUE AUX ENTREPRISES QUI DEVRAIENT BENEFICIER D'UN TAUX REDUIT D'IMPOT SUR LES SOCIETES ; CES SOCIETES COMME LA S.N.C.F. DETIENNENT BEAUCOUP DE TERRAINS ET REPRESENTENT 29% DES TRANSACTIONS AVEC LES H.L.M. .

- LE PROJET DE LOI « HABITAT POUR TOUS » PREVOIT UN SYSTEME D'EXONERATION QUI TIENDRAIT COMPTE DE LA DESTINATION DES TERRAINS :

- EXONERATION TOTALE SI LE TERRAIN EST DESTINE AU LOGEMENT SOCIAL .

- EXONERATION PARTIELLE S'IL S'AGIT D'OPERATIONS MIXTES .

IL CONVIENT D'ETRE PRECIS SUR LA DEFINITION DU LOGEMENT SOCIAL, SA DUREE DANS LE TEMPS ET SON PERIMETRE D'APPLICATION .

- c – LOUER LE FONCIER POUR FACILITER L'ACCESSION A LA PROPRIETE .

- LE RECOURS AU BAIL A LA CONSTRUCTION PRESENTE DE NOMBREUX AVANTAGES :
- D'APRES LA FEDERATION NATIONALE DES PROMOTEURS CONSTRUCTEURS, CE DISPOSITIF PERMETTRAIT DE REDUIRE LES COUTS DE LA CONSTRUTION D'ENVIRON 7 A 8% .
- CET INSTRUMENT PERMETTRAIT DE RENDRE L'ACCESSION SOCIALE MOINS DIFFICILE DANS LES ZONES OU LE FONCIER EST CHER ET DE CENTRER L'AIDE A L'ACCESSION DE LA COLLECTIVITE SUR LA SEULE CONSTRUCTION .
- LE TERRAIN EST MIS A LA DISPOSITION DU MENAGE PAR UNE FORMULE DE BAIL DE LONGUE DUREE ; LE LOYER, TRES MINORE CONSTITUE LA FORME PRISE PAR L'AIDE DE LA COLLECTIVITE .
- CETTE FORMULE PERMET D'EVITER QUE L'EFFICACITE DE L'AIDE DE LA COLLECTIVITE NE SOIT REDUITE PAR LA HAUSSE DU FONCIER QU'ELLE A INDUIT .

- CE SYSTEME EST MIS EN PLACE A LA GRANDE SATISFACTION DES ACTEURS DANS UN CERTAIN NOMBRE DE COMMUNES ; CELLES-CI LOUENT AUX CONSTRUCTEURS DE PROGRAMMES IMMOBILIERS DES TERRAINS AVEC UN BAIL D'UNE DUREE DE 20 ANS .
- CE SYSTEME DE LOCATION EST ENCORE PEU UTILISE .

- L'UN DES FREINS A LA MISE EN ŒUVRE DE CETTE TECHNIQUE RESIDE PEUT-ETRE DANS LA VOLONTE DES BENEFICIAIRES D'ETRE PLEINEMENT PROPRIETAIRES DE LEUR LOGEMENT .
- IL EST POSSIBLE DE PREVOIR DANS LE CONTRAT D'ORIGINE L'EVENTUALITE D'UN ACHAT DU TERRAIN PAR LE PRENEUR .
- LE BAIL A CONSTRUCTION EST PREVU POUR UNE DUREE DE 18 ANS ; CETTE DONNEE EST DIFFICILEMENT COMPATIBLE AVEC LA VOLONTE DE L'ACCEDANT DE LEVER CETTE OPTION A TOUT MOMENT .
- IL EST PREVU DE MODIFIER CETTE DISPOSITION DE LA LOI AFIN DE FACILITER , A TOUT MOMENT, L'ACCESSION A LA PROPRIETE .

- 2 - ACCELERER LA MISE A DISPOSITION DE TERRAINS PUBLICS POUR LE LOGEMENT .

- a - DEFINIR UNE POLITIQUE PATRIMONIALE ACTIVE EN FAVEUR DU LOGEMENT POUR LES TERRAINS PUBLICS .

- LA DELEGATION A L'ACTION FONCIERE – D.A.F. - AVAIT RECENSE EN 2003, 9 MILLIONS DE M² EN ILE-DE-FRANCE MOBILISABLES DANS LES 10 ANS A VENIR ; CETTE SUPERFICIE POURRAIT ACCUEILLIR LA REALISATION DE 40 000 LOGEMENTS .

- LES TERRAINS SUSCEPTIBLES D'ETRE MIS EN ŒUVRE A COURT TERME REPRESENTENT 3 MILLIONS DE M² ; 120 000 M² ONT ETE VENDUS EN 2004 A DES PROMOTEURS OU A DES ORGANISMES EN VUE DE REALISER 1 600 LOGEMENTS SOCIAUX .

- LE TRAVAIL D'IDENTIFICATION , DE RECENSEMENT ET DE MOBILISATION DU FONCIER SERA ETENDU A TOUS LES MINISTERES CONCERNES .

- b - PERMETTRE DES CESSIONS DU FONCIER A DES COUTS INFERIEURS AU MARCHE .

- LA LOI PREVOIT QUE L'ETAT PEUT PROCEDER A L'ALIENATION DE SON DOMAINE PRIVE A UN PRIX INFERIEUR A LEUR VALEUR VENALE DES TERRAINS DESTNES A LA REALISATION DE LOGEMENTS SOCIAUX ; CETTE DECOTE POURRAIT ATTEINDRE 50% DE LA VALEUR DE CESSION INITIALE DU TERRAIN .

- LES SERVICES DES DOMAINES SONT APPELES A REVOIR LE MODE DE FIXATION DES PRIX DES TERRAINS AFIN QU'ILS SOIENT COMPATIBLES AVEC LES OPERATIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX .

- LES SERVICES FISCAUX SONT APPELES A S'ADAPTER A CE PROCESSUS .

- LES POUVOIRS PUBLICS PREVOIENT D'ACCELERER L'IDENTIFICATION DU PATIMOINE DE CERTAINS ETABLISSEMENTS PUBLICS COMME LA S.N.C.F. AFIN D'EN RECUPERER UNE PARTIE ; CES ORGANISMES SONT D'IMPORTANTS PROPRIETAIRES FONCIERS ; ILS DETIENNENT DES TERRAINS BIEN LOCALISES , SUSCEPTIBLES D'ACCUEILLIR LA REALISATION DE LOGEMENTS SOCIAUX .

- OUTRE CET EFFORT DE RECENSEMENT , UN SYSTEME D'EVALUATION PERMETTRA DE CEDER CES TERRAINS , RECUPERES AUPRES D'ORGANISMES PUBLICS , A UN PRIX INFERIEUR A CELUI FIXE PAR LES DOMAINES .

- UN QUOTA DE LOGEMENTS SOCIAUX SERA IMPOSE A L'OCCASION DE TOUTE CESSION DE TERRAINS SITUES DANS LES COMMUNES ; CE QUOTA NE POURRA ETRE INFERIEUR A 25% .

- B – ENCOURAGER LES MAIRES BATISSEURS .

- L'OBJECTIF FIXE PAR LE PLAN DE COHESION SOCIALE DE CONSTRUIRE 500 000 LOGEMENTS SOCIAUX NE POURRA ETRE ATTEINT SANS L'ADHESION DES ELUS LOCAUX .

- LA CONSTRUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS N'EST PAS TOUJOURS ACCEPTEE PAR LA POPULATION .

- LA CONSTRUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS ENTRAINE POUR LES COMMUNES D'IMPORTANTS EFFORTS DE FINANCEMENT, NOTAMMENT POUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET LES SERVICES A CREER OU A DEVELOPPER POUR L'ACCUEIL DES NOUVEAUX HABITANTS.
- SELON CERTAINS EXPERTS, LE COUT DE L'ENSEMBLE DES EQUIPEMENTS ET DES INFRASTRUCTURES D'UNE VILLE EQUIVAUT A LA MOITIE DU COUT DES LOGEMENTS.

- L'ETAT, LES COLLECTIVITES LOCALES, LES REGIONS, LES DEPARTEMENTS ENVISAGENT D'AIDER FINANCIEREMENT LES MAIRES BATISSEURS.
- OUTRE CE SOUTIEN FINANCIER, IL EST CONVENU DE METTRE A LEUR DISPOSITION DES PROCEDURES SIMPLIFIEES AU NIVEAU DE L'AMENAGEMENT DES ZONES D'HABITAT OU DES PERMIS DE CONSTRUIRE.
- LA QUESTION DES PLUS-VALUES ENGENDREES PAR LE CLASSEMENT DES TERRAINS EN ZONE CONSTRUCTIBLE DEVRAIT ETRE TRAITEE EN CONCERTATION AVEC L'ENSEMBLE DES ACTEURS CONCERNES.

- 1 - INSTITUTION D'UN MECANISME PERMETTANT DE RESTITUER AUX COMMUNES LA PLUS-VALUE ENGENDREE PAR L'URBANISATION.

- LA TERRE SE DISTINGUE D'UN BIEN ECONOMIQUE BANAL.
- UN TERRAIN VAUT NON SEULEMENT PAR SES CARACTERISTIQUES PHYSIQUES, MAIS AUSSI EN MILIEU URBAIN PAR LES DROITS QUI Y SONT ATTACHES.
- SEULE LA COLLECTIVITE PEUT DONNER DES DROITS A CONSTRUIRE ET LES RENDRE EFFECTIFS EN EQUIPANT UN QUARTIER.
- L'OUVERTURE DES TERRAINS A L'URBANISATION ENTRAINE UN RENCHERISSEMENT DONT ON NE CONNAIT PAS LES LIMITES.
- LE PRIX D'UN M² DE TERRAIN EST PASSE DE 1 A 53 EUROS, DANS LE DEPARTEMENT DE HAUTE – SAVOIE, APRES LA DECISION DE CLASSEMENT.
- CE RAPPORT PEUT PASSER DE 1 A 100 EN REGION PARISIENNE.

- LA FRANCE, CONTRAIREMENT A CERTAINS PAYS EUROPEENS COMME LA SUEDE ET LES PAYS - BAS, NE RECUPERE AUCUNE PART DE CETTE PLUS-VALUE QU'ELLE A POURTANT CONTRIBUE A CREER.
- CELLE-CI EST ENGENDREE PAR LA DECISION DU CHANGEMENT DE ZONAGE ET LA REALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS.
- CE SONT LES PARTICULIERS QUI RECOIVENT INTEGRALEMENT LE FRUIT DES AMENAGEMENTS DECIDES ET RENDUS POSSIBLES PAR LES COLLECTIVITES.

- EN SUEDE, L'EXPROPRIATION D'UN TERRAIN EST EVALUEE SUR LA BASE DU PRIX CORRESPONDANT A L'ETAT DANS LEQUEL IL SE TROUVAIT 10 ANNEES AUPARAVANT .
- LES DROITS DE CONSTRUIRE FIGURANT SUR LE PLAN D'URBANISME SONT ACCORDES POUR UNE DUREE LIMITEE , COMPRISE ENTRE 5 ET 15 ANNEES .
- LA NON-UTISATION DU TERRAIN AU TERME PREVU OUVRE LE DROIT A L'EXPROPRIATION .
- LES MECANISMES D'AIDE FINANCIERE VISENT A BLOQUER LA SPECULATION FONCIERE
- LES PRETS AIDES NE SONT ACCORDES QUE SI LA CHARGE FONCIERE EST INFERIEURE A CERTAINS PLAFONDS .
- LA CONSTRUCTION D'IMMEUBLES COLLECTIFS NE PEUT S'EFFECTUER QUE SUR DES TERRAINS APPARTENANT A LA COMMUNE .

- AUX PAYS-BAS, LE FONCIER EST A L'ABRI DES MECANISMES SPECULATIFS .
- LE SOL EST GERE DE MANIERE COLLECTIVE .
- LES PROPRIETAIRES VENDENT SPONTANEMENT LEURS TERRAINS A LA MUNICIPALITE .
- LE PRIX EST FIXE PAR CETTE DERNIERE ; IL CORRESPOND A 2 OU 3 FOIS LE PRIX DE LA TERRE AGRICOLE DES LORS QUE LA REVISION DU P.O.S. CLASSE LEUR TERRAIN EN ZONE D'URBANISATION .
- C'EST LA COMMUNE QUI EQUIPE LES TERRAINS – LE COUT DE CET EQUIPEMENT EST GENERALEMENT ELEVE EN RAISON DES TRAVAUX DE DRAINAGE .
- LES TERRAINS SONT ENSUITE VENDUS OU LE PLUS SOUVENT CONCEDES SUR APPEL D'OFFRE AVEC DIFFERENCIATION DES CHARGES FONCIERES SELON L'USAGE AUTORISE .

- EN ALLEMAGNE , UN TIERS DU TERRAIN REVIENT A LA COLLECTIVITE LORSQU'IL EST CLASSE EN ZONE CONSTRUCTIBLE ; LE PROPRIETAIRE FINANCE 80% DES EQUIPEMENTS .
- EN SUISSE, LA TAXATION DES TERRAINS EST FORFAITAIRE LORS DE LA DECISION DE LEUR CLASSEMENT .
- EN FRANCE, LES DISPOSITIONS DU CODE DE L'EXPROPRIATION QUI PREVOIENT LA TAXATION DES PLUS-VALUES NE SONT JAMAIS ENTREES EN VIGUEUR .

- 2 - RELANCER LES OPERATIONS D'AMENAGEMENT -

- LA RELANCE DE LA CONSTRUCTION PASSE NECESSAIREMENT PAR UNE BONNE UTILISATION DES OUTILS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME .
- L'OBJECTIF D'UNE PRODUCTION IMPORTANTE DE LOGEMENTS PASSE PAR LA RELANCE DE L'AMENAGEMENT CONCERTE - . Z.A.C.- ET LE LOTISSEMENT .
- L'ELABORATION D'UN GUIDE DES ZONES D'AMENAGEMENT CONCERTE – Z.A.C. - ET DES ZONES D'AMENAGEMENT DIFFERE – Z.A.D. – SERA UTILE DANS LES COMMUNES RURALES .
- LA CREATION PAR LES MAIRIES DES Z.A.D. PRESENTE L'INTERET DE STABILISER LE PRIX DU FONCIER DURANT 14 ANNEES .

- ALGERIE - LA NOUVELLE STRATEGIE EN MATIERE D'URBANISME -

- LE DEVELOPPEMENT DU SECTEUR DE L'HABITAT RESULTE DE L'IMPORTANTE DEMANDE EXPRIMEE EN MILIEU URBAIN ET DES MOUVEMENTS D'EXODE RURAL; CETTE SITUATION SE TRADUIT PAR UNE CROISSANCE URBAINE FORMELLE OU SPONTANEE DONT LE CADRE DE VIE DEMEURE INACHEVE .

- LES IMPLANTATIONS ANARCHIQUES DANS LA PERIPHERIE URBAINE AU DETRIMENT DES TERRES AGRICOLES ET LES CONSTRUCTIONS NON REGLEMENTEES ET /OU PRECAIRES ONT ACCENTUE LE DESORDRE URBAIN .

- L'ACCELERATION DE LA VETUSTE DU BATI ANCIEN A ENTRAINE LA PERTE D'UNE GRANDE PARTIE DU PATRIMOINE IMMOBILIER ET HISTORIQUE NATIONAL .

- INSTITUTION DU
- SECRETARIAT D'ETAT A L'URBANISME -

- MISSION -

- LA PRISE EN CHARGE DE LA SITUATION CRITIQUE ENGENDREE PAR L'URBANISATION ACCELEREE ET SES CONSEQUENCES PAR :

- LES INSTRUMENTS DE PLANIFICATION ET DE GESTION URBAINE .

- LES OBJECTIFS -

- RECHERCHER LES VOIES ET LES MOYENS POUR RECONCILIER LE CITOYEN AVEC LA VILLE - PRESERVER LES TERRITOIRES AGRICOLES, NATURELS ET TOURISTIQUES.

- MAITRISER LA CROISSANCE URBAINE AFIN DE MIEUX ASSURER LES DIVERSES FONCTIONS SOCIALES CULTURELLES ET ECONOMIQUES ; REDUIRE LES DYSFONCTIONNEMENTS EN MATIERE DE GESTION URBAINE .

- PRENDRE EN CHARGE LE CONTROLE RIGOUREUX DE LA REGLEMENTATION .

- ELIMINER PROGRESSIVEMENT LES FACTEURS DE PRECARITE DU CADRE BATI ANCIEN ET NOUVEAU AINSI QUE LE TRAITEMENT DES RISQUES LIES AUX ALEAS NATURELS ET TECHNOLOGIQUES.

- ACTIONS PRECONISEES POUR ATTEINDRE CET OBJECTIF .

- A - DEFINITION - MOBILISATION ET GESTION DU FONCIER URBANISABLE -

- CONFORMEMENT A LA LOI, L'ENSEMBLE DES COMMUNES SONT DOTEES DE PLANS DIRECTEURS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME - P.D.A.U. -
CES INSTRUMENTS, OPPOSABLES AUX TIERS DETERMINENT, A L'ECHELLE DE LA COMMUNE LES SECTEURS URBANISABLES AUX DIFFERENTS TERMES AINSI QUE LES TERRITOIRES AGRICOLES, NATURELS ET CULTURELS A PRESERVER .

- LES MESURES ENTREPRISES .

- a - DEFINITION DE LA NATURE JURIDIQUE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES .

- **LA DEFINITION DE LA NATURE JURIDIQUE DES TERRAINS URBANISABLES S'EFFECTUE A PARTIR DES RECHERCHES OBTENUES AU NIVEAU DU CADASTRE . UN PROGRAMME PRIORITAIRE SE CHARGE DE DETERMINER LES BESOINS URBAINS .**

- DETERMINATION DES CAPACITES DE CONSTRUCTIBILITE DES TERRAINS DESTINES A L'URBANISATION .

- **DES ETUDES TECHNIQUES CONCERNENT LA CONSTRUCTIBILITE DES SOLS AINSI QUE L' IDENTIFICATION DES ZONES SOUMISES AUX ALEAS NATURELS TELS QUE LES INONDATIONS, LES GLISSEMENTS DE TERRAINS, LES SEISMES ; CES ETUDES CONCERNENT AUSSI LES PERIMETRES CONCERNES PAR LES RISQUES TECHNOLOGIQUES TELLES QUE LES INFRASTRUCTURES ENERGETIQUES .**
  DES PLANS DE GESTION ET DE PREVENTION DES RISQUES SONT DESTINES A COUVRIR LES ZONES SENSIBLES .

- DETERMINATION DES REGLES D'OCCUPATION DES SOLS ET DES NORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES .

- **LES SECTEURS URBANISABLES SONT L'OBJET D'ETUDES DE PLANS D'OCCUPATION DES SOLS - P.O.S. - ; CEUX-CI PRECISENT LES DROITS A CONSTRUIRE AINSI QUE LES USAGES DES SOLS A LA PARCELLE ET AUTRES SPECIFICATIONS EN MATIERE D'AMENAGEMENT URBAIN ET D'ARCHITECTURE .**

- **LES PLANS DE DETAILS SONT DESTINES A FORMER DES PROJETS URBAINS ; ILS SERONT ELABORES DANS LE CADRE D'UNE CONCERTATION SOUTENUE AVEC LES COLLECTIVITES LOCALES , LES ASSOCIATIONS D'USAGERS, LES COMITES LOCAUX D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE ET LES CITOYENS .**
- **UN PROGRAMME ANNUEL CONCERNE CHAQUE COMMUNE .**

- b - L'EQUIPEMENT DES TERRAINS URBANISABLES .

- LA CONSTRUCTIBILITE DES TERRAINS URBANISABLES IMPLIQUE LA REALISATION DES INFRASTRUCTURES DE VIABILITE CONSTITUEES PAR LA VOIRIE, LES RESEAUX D'ASSAINISSEMENT, D'ALIMENTATION EN EAU ET D'ENERGIE ; SA MISE EN ŒUVRE S'EFFECTUE DANS LE CADRE D'ACTIONS SECTORIELLES .

IL EST PREVU QUE LE LANCEMENT DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION S'EFFECTUE EN CONFORMITE AVEC LE REGLEMENT DE LA QUESTION DU FONCIER ET LA REALISATION DES EQUIPEMENTS .

LA PRIORITE EST ACCORDEE AUX OPERATIONS A CARACTERE SOCIAL AFIN DE RESORBER LES DEFICITS EXISTANTS .

-

- c - LE MARCHE DU FONCIER URBANISABLE .

- UNE URBANISATION COHERENTE N'EST POSSIBLE QUE PAR UNE MOBILISATION CONCERTEE DU FONCIER ; LE RECOURS EXCLUSIF AUX TERRAINS DU DOMAINE PUBLIC SERA SOUTENU ; CES DISPOSITIONS PERMETTRONT D' EVITER LES FORMES DE RENTE, DE RETENTION ET DE SPECULATION DES TERRAINS .

DES MESURES INCITATIVES SONT DESTINEES A RENFORCER LE CONTROLE DU FONCIER URBAIN PAR LE DROIT DE PREEMTION, LA FISCALITE SUR LES TRANSACTIONS FONCIERES .

CETTE MOBILISATION DES TERRAINS PERMETTRA LA MISE A LA DISPONIBILITE DES INTERVENANTS – PROMOTEURS - INVESTISSEURS – DE TERRAINS CONFORMES AUX PROGRAMMES PUBLICS D'EQUIPEMENTS ET DE LOGEMENTS A CARACTERE SOCIAL .

- B - LE TRAITEMENT ET L'AMENAGEMENT DES TISSUS URBAINS EXISTANTS .

- LA CROISSANCE DEMESUREE DES QUARTIERS PERIPHERIQUES SE TRADUIT PAR DES GRANDS ENSEMBLES D'HABITAT COLLECTIF MONOFONCTIONNELS, DES COOPERATIVES IMMOBILIERES NON VIABILISEES , DES CONSTRUCTIONS ANARCHIQUES ET/OU PRECAIRES, DES ZONES D'ACTIVITES PEU STRUTUREES ; CETTE SITUATION NECESSITE DES TRAITEMENTS SPECIFIQUES ADAPTES .

- a - LES GRANDS ENSEMBLES D'HABITAT .

- LES GRANDS ENSEMBLES D'HABITAT SONT MARQUES PAR UN SOUS –EQUIPEMENT CHRONIQUE , UN AMENAGEMENT INSUFFISANT, DES ESPACES EXTERIEURS OFFRANT DES DISPONIBILITES FONCIERES A EXPLOITER ET EGALEMENT CONVOITEES .

- LA REQUALIFICATION DE CES ENSEMBLES D'HABITATION S'EFFECTUERA PAR LE RENFORCEMENT DES EQUIPEMENTS DE SERVICES, LA REPRISE DES AMENAGEMENTS DES VOIRIES , DES V.R.D. DEFECTUEUX .

LA DENSIFICATION DE CES ENSEMBLES D'HABITATION S'EFFECTUERA SUR LA BASE D'ETUDES DE DETAILS ELABOREES – P.O.S. - POUR METTRE FIN PROGRESSIVEMENT A LEUR CARACTERE DE CITES DORTOIRS .

- LES MODALITES DE GESTION DE CES ESPACES COMMUNS EXTERIEURS , ACTUELLEMENT IMPRECISES SERONT CLARIFIEES AFIN DE SITUER LES RESPONSABILITES DE CHACUN DES OPERATEURS ET ACTEURS .

- b - LES LOTISSEMENTS D'HABITAT INDIVIDUEL .

- LES LOTISSEMENTS D'HABITAT INDIVIDUEL CREES DANS LE CADRE DE L'ORDONNANCE SUR LES RESERVES FONCIERES COMMUNALES SONT MARQUES PAR UNE ABSENCE TOTALE DE VIABILITE ET PAR UN ETAT INACHEVE DES CONSTRUCTIONS .

- CETTE CHARGE RELEVE PRINCIPALEMENT DES COLLECTIVITES LOCALES ET DES BENEFICIAIRES ; LE MONTAGE FINANCIER EN VUE DE METTRE UN TERME A CETTE SITUATION AINSI QUE LES MESURES SERONT ENVISAGEES POUR LIER L'AUTORISATION DE CONSTRUIRE OU D'HABITER A LA REALISATION PREALABLE DES VIABILITES .

- c - LES QUARTIERS SPONTANES .

- LE DEVELOPPEMENT DE NOMBREUX QUARTIERS SPONTANES EN DEHORS DES REGLES D'URBANISME APPELLE DES ACTIONS DE RESTRUCTURATION DESTINEES A ASSURER LES CONDITIONS DE VIABILITE ; CETTE QUESTION NECESSITE L'ASSAINISSEMENT DU FONCIER AFIN DE POUVOIR INTEGRER CES CONSTRUCTIONS DANS LE DISPOSITIF D'UNE GESTION URBAINE NORMALE .

- d - LES ZONES D'HABITAT PRECAIRE .

- LES ZONES D'HABITAT PRECAIRE CONSTITUENT DE VERITABLES AGRESSIONS AUX TISSUS URBAINS EXISTANTS ET AUX AGGLOMERATIONS ; LA RESORPTION DE CES SITES EST PREVUE DANS LE DISPOSITIF MIS EN PLACE .

UNE PRIORITE EST ACCORDEE AU TRAITEMENT DE CES ZONES A TRAVERS LA REALISATION DES LOGEMENTS SOCIAUX AINSI QUE LES DIFFERENTES AIDES D'ACCES A LA PROPRIETE ; CES AIDES CONCERNENT AUSSI BIEN L'HABITAT URBAIN QUE RURAL .

DES LOTS DE TERRAIN, DITS LOTS DE PREVENTION, SONT DESTINES AUX MENAGES QUI DISPOSENT DE REVENUS INTERMEDIAIRES .

- LA FORMULE DU LOGEMENT « EVOLUTIF » CONSTITUE L'UNE DES INITATIVES MISES AU POINT PAR LES POUVOIRS PUBLICS DANS LA LUTTE CONTRE L'HABITAT PRECAIRE ; CETTE FORMULE A OBTENU UNE REPONSE FAVORABLE DE LA PART DES DEMANDEURS .

SA MISE EN ŒUVRE S'EFFECTUE DANS LE RESPECT DES REGLES D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME .

UNE ACTION DE RATTRAPAGE EST PREVUE POUR CORRIGER LES INSUFFISANCES DE CETTE FORMULE .

- e - LES CONSTRUCTIONS ILLICITES .

- LE PHENOMENE DES CONSTRUCTIONS ILLICITES EST GENERE PRINCIPALEMENT PAR LE MANQUE D'ACCES REGLEMENTE AU TERRAIN ; IL EST GENERE PAR UNE GESTION ADMINISTREE DU FONCIER URBANISABLE TELLES QUE LES RESERVES FONCIERES COMMUNALES –

UN PARC IMPORTANT A ETE REALISE ; SON ASSAINISSEMENT DEVRA FAIRE L'OBJET D'UN TRAITEMENT APPROPRIE POUR L'INSERER DANS LE PATRIMOINE IMMOBILIER LEGAL ; Il SERA TENU COMPTE DES CONTRAINTES ET DES SERVITUDES LIEES AUX SITES D'IMPLANTATION .

- f - LES CENTRES HISTORIQUES .

- DES VALEURS ARCHITECTURALES , URBANISTIQUES ET CULTURELLES INESTIMABLES SONT MENACEES DE DISPARITION ; ELLES FONT PARTIE DU PATRIMOINE HISTORIQUE ET CULTUREL DE L'ALGERIE ET DE L'HUMANITE .

UNE APPROCHE SYSTEMATIQUE EST DESTINEE A PRESERVER CE PATRIMOINE .

- C - LA PROMOTION DU CADRE BATI ET DE L'ARCHITECTURE .

- LES FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES INITIEES AU COURS DES DERNIERES DECENNIES SONT MARQUEES PAR LEUR PAUVRETE ; ELLES NE CORRESPONDENT PAS AUX EXIGENCES LIEES AU MODE DE VIE , AUX CARACTERISTIQUES GEOGRAPHIQUES ET CLIMATIQUES DES SITES .

DES DISPOSITIONS ONT ETE PRISES AFIN D'AMELIORER LA QUALITE DE LA PRODUCTION ARCHITECTURALE .

- LES POUVOIRS PUBLICS ONT DECIDE DE RENFORCER LES INSTANCES CHARGEES DE L'URBANISME, DE L'ARCHITECTURE ET DU CADRE BATI A TRAVERS L'ENSEMBLE DES WILAYA DU PAYS ; LES AUTORITES LOCALES DONT L'ENCADREMENT DEMEURE INSUFFISANT RECEVRONT UNE ASSISTANCE DE LA PART DE L'ETAT .

- LA CREATION ARCHITECTURALE SERA STIMULEE PAR DES CONCOURS REGIONAUX, NATIONAUX ET INTERNATIONAUX ; L'ADAPTATION AU SITE ET AUX CARACTERISTIQUES REGIONALES FERONT PARTIE DU CAHIER DES CHARGES DES PARTICIPANTS .

- L'APPROFONDISSEMENT DE LA MAITRISE D'ŒUVRE A TRAVERS DES STRUCTURES HABILITEES COMME L'ORDRE DES ARCHITECTES, LES BUREAUX D'ETUDES, LES EXPERTS SERA ENGAGE AFIN DE MIEUX CERNER LE CHAMP D'INTERVENTION ET LA COMPLEMENTARITE DES ACTIONS .

- D - LE CONTROLE DE L'URBANISME .

- DES INFRACTIONS AUX REGLES DE L'URBANISME SONT COMMISES QUOTIDIENNEMENT EN DEPIT DES SANCTIONS PREVUES A CET EFFET .

DES MESURES COMPLEMENTAIRES SONT DECIDEES ; ELLES IMPLIQUERONT L'ENSEMBLE DES INTERVENANTS AU NIVEAU DE L'URBANISME, DES COLLECTIVITES LOCALES, DE LA JUSTICE .

- PARMI LES ACTIONS PRIORITAIRES, IL EST PREVU LE RENFORCEMENT DE L'ENCADREMENT DES COMMUNES, LA DYNAMISATION DES BRIGADES DE CONTROLE, L'ORGANISATION D'UNE INSPECTION GENERALE DE L'URBANISME .

IL EST QUESTION DE RENFORCER L'EFFICACITE DE CET ENCADREMENT PAR DES MOYENS INSTITUTIONNELS, HUMAINS ET MATERIELS .

- L'APPLICATION STRICTE DES ACTES D'URBANISME SERA IMPOSEE TANT AUX PROJETS PUBLICS QUE PRIVES : LE PERMIS DE LOTIR, DE CONSTRUIRE, DE CONFORMITE .

- E - LA MAITRISE DU DEVELOPPEMENT URBAIN .

- LES PLANS DIRECTEURS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME – P.D.A.U. – DONT SONT DOTEES LES COMMUNES DU PAYS CONSTITUENT LE CADRE NORMATIF REGLEMENTAIRE DU DEVELOPPEMENT URBAIN .

- DANS LE CADRE DU DEVELOPPEMENT HARMONIEUX DE L'ARMATURE URBAINE, DE LA MAITRISE DE LA CROISSANCE DES AGGLOMERATIONS AU DETRIMENT DES VALEURS NATURELLES DE LEURS TERRITOIRES, DES PROGRAMMES DE REEQUILIBRAGE SONT PREVUS ; DES ACTIONS CONCERTEES DE DEVELOPPEMENT ET DE GESTION URBAINE FERONT L'OBJET D'UN TRAITEMENT AVEC LES SECTEURS CONCERNES .

CES PROGRAMMES CONCERNENT L'HABITAT, LES EQUIPEMENTS PUBLICS, LES INVESTISSEMENTS DESTINES A DEVELOPPER LES LOCALITES CONCERNEES .

- F - LA COMMUNICATION ET LA SENSIBILISATION DES CITOYENS .

- LE DOMAINE DE L'URBANISME NECESSITE DES ACTIONS PERMANENTES DE SENSIBILISATION DES CITOYENS ET DE MISE A NIVEAU DES AUTORITES ET DES TECHNICIENS CHARGES DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA LEGISLATION ET DE LA REGLEMENTATION .

- DES ACTIONS DE VULGARISATION ET D'INFORMATION EN DIRECTION DU PUBLIC SERONT ENTREPRISES ; LE RESEAU D'ASSOCIATIONS ET D'INSTITUTIONS CONSULTATIVES SERA RENFORCE ; IL ASSURERA LE LIEN ENTRE LA PUISSANCE PUBLIQUE ET LES USAGERS ; EN PLUS DES JOURNEES D'ETUDES AU PROFIT DES INSTANCES LOCALES, DES CELLULES OPERATIONNELLES DE COMMUNICATION ET DE TRAITEMENT DES DOLEANCES DES CITOYENS SERONT MISES EN PLACE .

- G - LA REVISION ET L' ADAPTATION DE LA REGLEMENTATION .

- LES INSTRUMENTS D'URBANISME - P.D.A.U. - NE PERMETTENT PAS UNE APPLICATION RIGOUREUSE DES DISPOSITIONS QU'ILS PRECONISENT EN RAISON DES TRANSGRESSIONS OBSERVEES DANS L'USAGE DES SOLS ET LES REGLES DE CONSTRUCTION; L' ADAPTATION , LE PARACHEVEMENT, L'HARMONISATION , LA REVISION DE CERTAINES DISPOSITIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES POUR LES METTRE EN CONFORMITE AVEC LES NOUVELLES EXIGENCES DU TERRAIN EST DEVENUE INDISPENSABLE ; IL S'AGIT DE :

- L'ADAPTATION DES DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME, A LA PROTECTION DU PATRIMOINE, A L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE .

- LE RENFORCEMENT DES DISPOSITIONS RELATIVES AUX MESURES PREVENTIVES ET DE SANCTION DES INFRACTIONS , LA MISE EN PLACE DE SERVICES DE CONTROLE ADEQUATS .

- LA CLARIFICATION DES MISSIONS DE MAITRISE D'ŒUVRE , D'AMENAGEMENT DU FONCIER, ET DE LA GESTION URBAINE .

- DES DISPOSITIONS EN MATIERE D'AIDES LIEES A L'AMELIORATION URBAINE , LA REHABILITATION DU CADRE BATI ANCIEN - MEDINAS, KSOURS, VILLAGES DE MONTAGNES , IMMEUBLES VETUSTES .

- L'ELABORATION D'UN CODE DE L'URBANISME DESTINE A MIEUX CONTROLER LE FONCIER URBANISTIQUE ; IL PERMETTRA DE RASSEMBLER, HARMONISER, COMPLETER LE DISPOSITIF EXISTANT AFIN DE LE RENDRE OPERATOIRE .

LE FINANCEMENT DES PROJETS
DANS LES STRATEGIES ANTERIEURES .

LE QUASI MONOPOLE DE L'OFFRE PUBLIQUE ET LA PRIMAUTE DU LOGEMENT SOCIAL AVAIENT INDUIT :

UN FINANCEMENT PUBLIC QUI AVAIT FORTEMENT PESE SUR LE BUDGET DE L'ETAT .

CE MODE DE FINANCEMENT AVAIT MASQUE LES PRIX REELS DU LOGEMENT .

CE MODE DE FINANCEMENT AVAIT DESTRUCTURE L'OUTIL DE COLLECTE DE L'EPARGNE EN LE DECREDIBILISANT ; CELUI-CI ETAIT DEVENU INAPTE A RECYCLER LES FONDS INVESTIS .

LA HAUSSE DES TAUX D'INTERET AVAIT GREVE LE COUT DU LOGEMENT .

LA CHUTE DES PRIX DES HYDROCARBURES AVAIT ETE LE REVELATEUR DU CARACTERE INSOUTENABLE DE CETTE POLITIQUE .

MALGRE LES MESURES PRISES TELLE QUE L'AUGMENTATION DES LOYERS, LE FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL NE PARVENAIT PLUS A SE REGENERER ; LA C.N.E.P. NE PARVENAIT PLUS A FINANCER LES PROGRAMMES EN COURS .

L'EROSION DES REVENUS AVAIT PORTE LE RAPPORT ENTRE LE PRIX DU LOGEMENT SOCIAL ET LE REVENU ANNUEL MOYEN SUPERIEUR A 10 .

LA PROMOTION ET LA GESTION IMMOBILIERE
DANS LES STRATEGIES ANTERIEURES .

UNE PROMOTION PUBLIQUE SOUSTRAITE A LA CONCCURENCE .

UNE FISCALITE PEU INCITATIVE .

UNE GESTION IMMOBILIERE INEFFICIENTE PARCE QU'EPUISANT SES RESSOURCES DANS DES PRIX DE CESSION BRADES .

CE MODE DE GESTION AVAIT MIS EN PERIL L'EQUILIBRE FINANCIER DES GESTIONNAIRES IMMOBILIERS .

UNE AIDE GENERALISEE AU LOYER ALORS QU'ELLE AURAIT PU ETRE PLUTOT SELECTIVE .

UN SYSTEME DE COPROPRIETE MAL COMPRIS, JURIDIQUEMENT MAL ENCADRE .

LA CONTRIBUTION A LA DEGRADATION RAPIDE DU CADRE BATI .

LES CONTRADICTIONS DE L'ENCADREMENT LEGISLATIF DE 1986 ET L'ABSENCE DE TEXTES D'APPLICATION DE LA LOI DE 1993 AVAIENT RETARDE LA COMMERCIALITE DANS LA PROMOTION IMMOBILIERE .

LA CRISE VECUE PAR LES MOYENS PUBLICS DE REALISATION .

UN ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE INTERNATIONAL DEFAVORABLE POUR LES PAYS SOUS-DEVELOPPES .

LA NOUVELLE POLITIQUE DE L'ETAT EN MATIERE D'AIDE AU LOGEMENT .

LES NOUVEAUX OBJECTIFS

- ADAPTATION DES INTERVENTIONS DE L'ETAT :
- REGULATION ET CONTROLE -

POURSUITE DE L'EFFORT DE REALISATION DU LOGEMENT SOCIAL .

PARACHEVEMENT DES REFORMES - INTRODUCTION DE NOUVELLES FORMULES DE FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL .

- LES AIDES EN MATIERE D'ACCES AU FONCIER -

AIDES FINANCIERES OCTROYEES EN MATIERE :

* **- DE PRIX D'ACQUISITION DU FONCIER DESTINE A RECEVOIR DES PROGRAMMES A CARACTERE SOCIAL .**
* **- DE VIABILISATION - D'ACCESSION A LA PROPRIETE - DE FISCALITE .**

LES TERRAINS CONSTITUES PAR LES COMMUNES DANS LE CADRE DES RESERVES FONCIERES COMMUNALES ET TRANSFERES POUR GESTION AUX AGENCES FONCIERES LOCALES SONT CEDES A DES PRIX SYMBOLIQUES LORSQU'ILS SONT DESTINES A DES OPERATIONS A CARACTERE SOCIAL .

ABROGATION DU DISPOSITIF DES RESERVES FONCIERES COMMUNALES .

ACCES DIRECT AU DOMAINE PRIVE DE L'ETAT DES TERRAINS DESTINES AU :
- LOGEMENT SOCIAL .
- LOGEMENT EVOLUTIF .
- TRAITEMENT DE L'HABITAT PRECAIRE .

MISE A LA DISPOSITION DES MENAGES DE LOTS DE TERRAIN EN ACCESSION A LA PROPRIETE A DES COUTS NON INDEXES A CEUX DU MARCHE .

L'AMENAGEMENT DES TERRAINS BENEFICIE DES AIDES PUBLIQUES .

- LES AIDES A L'ACCESSION A LA PROPRIETE -

- EN MILIEU URBAIN -

- OBJET DE L'AIDE FINANCIERE -

*** -** ACCROITRE LES CAPACITES FINANCIERES DES DEMANDEURS DE LOGEMENTS .

*** -** AMELIORER LEUR SOLVABILITE VIS-A-VIS DES INSTITUTIONS FINANCIERES ET DES PROMOTEURS IMMOBILIERS .

ACQUISITION D'UN LOGEMENT NEUF .

CONSTRUCTION

A TITRE INDIVIDUEL .

DANS LE CADRE DE COOPERATIVES IMMOBILIERES . DE MUTUELLES -

- LES FORMES DE VERSEMENT DE L'AIDE -

L' AIDE A L'ACCESSION A LA PROPRIETE EST ACCORDEE PAR LA C.N.L. – **ELLE EST VERSEE SOUS FORME DE :**

NUMERAIRES .

LE NIVEAU DE L'AIDE EST FIXE EN FONCTION DU REVENU DU BENEFICIAIRE .

LA **TRANCHE D'AIDE CONTRACTEE PAR LE BENEFICIAIRE AUPRES D'UNE INSTITUTION FINANCIERE AU TITRE DU PRET EST NON REMBOURSABLE .**

- CIRCUITS D'OCTROI DE L'AIDE -

AIDE OCTROYEE PAR LA C.N.L.

L'AIDE A L'ACCESSION A LA PROPRIETE
EST OCTROYEE
PAR LA CAISSE NATIONALE DU LOGEMENT C.N.L.
PAR L'INTERMEDIAIRE **:**

- DES A.P.C.
- DES ADMINISTRATIONS, DES ENTREPRISES, DES CORPS CONSTITUES .
- DES COOPERATIVES IMMOBILIERES . DES MUTUELLES .
- DES PROMOTEURS IMMOBILIERS .

LES CONDITIONS D'ACCES A L'AIDE .

L'ACCES A L'AIDE A L'ACCESSION A LA PROPRIETE EST RESERVE AUX POSTULANTS :

- **NON LOGES OU MAL LOGES.**
- **JUSTIFIANT D'UN REVENU INFERIEUR A QUATRE FOIS LE S.N.M.G.**
- **N'AYANT PAS BENEFICIE DE LA CESSION D'UN LOGEMENT DU PATRIMOINE IMMOBILIER PUBLIC .**
- **AYANT CONSENTI UN EFFORT D'EPARGNE .**
- **NE POSSEDANT PAS EN TOUTE PROPRIETE UNE CONSTRUCTION A USAGE D'HABITATION .**
- **JUSTIFIANT D'UN APPORT PERSONNEL .**

LE PROCESSUS D'OCTROI DE L'AIDE

A L'ACCESSION A LA PROPRIETE .

LA CONSISTANCE DU PROGRAMME DE L'AIDE

DEPEND :

* - DES BESOINS EXPRIMES .
* - DE LA DOTATION ANNUELLE D'AIDE A L'ACCESSION A LA PROPRIETE ; CELLE-CI EST ARRETEE DANS LE CADRE DU BUDGET DE L'ETAT . ELLE EST NOTIFIEE PAR LE MINISTERE DE L'HABITAT .

LE PROGRAMME D'AIDE EST AFFECTE AUX WILAYA .

LES WILAYA REPARTISSENT CETTE AIDE ENTRE LES COMMUNES – A.P.C.

LA CLASSIFICATION DES POSTULANTS A CETTE AIDE EST OPEREE PAR UNE COMMISSION DE L'A.P.C.

L'AIDE EST CONSENTIE SUR LA BASE D'UNE ENQUETE SOCIALE MENEE PAR UNE BRIGADE SPECIALISEE .

LES AIDES FINANCIERES PEUVENT ETRE MOBILISEES SUR LA BASE D'UN CAHIER DES CHARGES PAR :

LES PROMOTEURS IMMOBILIERS .

LE PROMOTEUR PROPRIETAIRE D'UN TERRAIN S'ENGAGE A REALISER UN PROGRAMME DE LOGEMENTS, DANS LES DELAIS ET A UN COUT DONNE PROPOSES PAR LUI ET ACCEPTES PAR LA C.N.L.

LES COOPERATIVES IMMOBILIERES, MUTUELLES QUI REALISENT DES LOGEMENTS POUR LE COMPTE DE LEURS ADHERENTS , QUI REMPLISSENT LES CONDITIONS PREVUES .

LA C.N.L. AGISSANT POUR LE COMPTE DE L'ETAT S'ENGAGE A VERSER AU PROMOTEUR UNE AIDE EQUIVALENTE A CELLE A LAQUELLE ONT DROIT LES ACQUEREURS DES DITS LOGEMENTS .

LES ORGANISMES EMPLOYEURS : ADMINISTRATIONS - ENTREPRISES -

LES MESURES FISCALES EN FAVEUR DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS .

REDUCTION DU TAUX DE LA T.V.A. SUR :

- LES MATERIAUX DE CONSTRUCTION .
- L'ACTIVITE IMMOBILIERE .
- LES TRAVAUX DE CONTRUCTION DANS LE CADRE DE LA PROMOTION IMMOBILIERE .
- LES VENTES REALISEES PAR LES PROMOTEURS IMMOBILIERS .

LE REGIME SPECIFIQUE A L'INVESTISSEMENT .
DOSSIERS AGREES PAR L'A.P.S.I.

POUR LA REALISATION DE L'INVESTISSEMENT A.P.S.I.

- EXONERATION DES DROITS DE MUTATION POUR LES ACQUISITIONS IMMOBILIERES DESTINEES A L'INVESTISSEMENT .
- APPLICATION DU TAUX REDUIT DU DROIT FIXE D'ENREGISTREMENT DES ACTES CONSTITUTIFS ET D'AUGMENTATION DU CAPITAL .
- FRANCHISE DE LA T.V.A. SUR UNE PERIODE DE 3 ANS AU PLUS , APRES LA DATE DE NOTIFICATION CONCERNANT LES BIENS ET LES SERVICES DANS LE CADRE DE L'INVESTISSEMENT .
- EXONORATION SUR UNE PERIODE DE 3 ANS DE LA TAXE FONCIERE PESANT SUR LES BIENS IMMOBILIERS ENTRANT DANS LE CADRE DE L'INVESTISSEMENT .

POUR L'EXPLOITATION DE L'INVESTISSEMENT .

EXONORATION SUR UNE PERIODE DE 2 A 5 ANS DE L'IMPOT SUR L'I.B.S., LE V.F., LA T.A.I.C. , A COMPTER DE LA DATE DE MISE EN EXPLOITATION DE L'INVESTISSEMENT .

UN REGIME SPECIFIQUE D'EXONORATION EST PREVU POUR CERTAINES ZONES DESHERITEES A PROMOUVOIR .

UN REGIME SPECIFIQUE AUX ACTIVITES EXERCEES DANS LES WILAYA DU SUD EXISTE ; CELLES-CI BENEFICIENT DEJA D'UNE REDUCTION SUR L'I.R.G. ET L'I.B.S. POUR LES ACTIVITES DE CONSTRUCTION, DE LOCATION .

REDUCTION DU MONTANT DU PRIX A VERSER ENTRE LES MAINS DU NOTAIRE DANS LES TRANSACTIONS ; LE VERSEMENT SERAIT DE 1/5 DU PRIX DE LA TRANSACTION AVEC UN DELAI SUPPLEMENTAIRE DE LIBERATION DE LA SOMME AU PROFIT DE L'ACHETEUR .

REDUCTION DE LA PERIODE SUR LAQUELLE PORTE LA TAXE DE PUBLICITE FONCIERE EN CAS DE CONCESSION DU TERRAIN SERVANT D'ASSIETTE AU PROJET D'INVESTISSEMENT .

EXONERATION DES BENEFICES IMPOSABLES I.B.S. ET I.R.G. TIRES DES ACTIVITES DE REALISATION DE LOGEMENTS SOCIAUX ET PROMOTIONNELS DANS LES CONDITIONS FIXEES PAR LE CAHIER DES CHARGES .

LE FINANCEMENT DU LOGEMENT .
LES NOUVELLES FACILITES DE CREDIT .

- LA REFORME INSTITUTIONNELLE DU FINANCEMENT- DU LOGEMENT .
ELLE S 'ARTICULE AUTOUR DES PRINCIPES SUIVANTS :

- **LA PRODUCTION DU LOGEMENT SERA CONSIDEREE, DORENAVANT, COMME UNE ACTIVITE ECONOMIQUE REGIE PAR DES REGLES COMMERCIALES .**
- **LE LOGEMENT SERA CONSIDERE COMME UN BIEN ECONOMIQUE .**
- **L'ETAT SE LIMITERA A AIDER LES MENAGES LES MOINS SOLVABLES A ACCEDER AU LOGEMENT .**

CE DISPOSITIF DE FINANCEMENT S'APPUIE SUR UN CERTAIN NOMBRE D' INSTITUTIONS TELLES QUE :

- **LA BANQUE .**
- **LA C.N.E.P. - BANQUE TRANSFORMEE EN BANQUE DE L'HABITAT.**
- **LA C.N.L. CAISSE NATIONALE DU LOGEMENT –**
- **LA CAISSE DE FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL LOCATIF.**
- **LA S.R.H. - SOCIETE DE REFINANCEMENT HYPOTHECAIRE .**
- **LA S.G.C.I.- SOCIETE DE GARANTIE DES CREDITS IMMOBILIERS –**
- **LE F.G.C.I.M. – FONDS DE GARANTIE ET DE CAUTION MUTUELLE.**

- LA C.N.E.P. BANQUE .
SON ACTIVITE EST CENTREE SUR LES PROGRAMMES PROMOTIONNELS .

- LA CAISSE NATIONALE DU LOGEMENT - C.N.L. -

SA MISSION CONSISTE A GERER LES AIDES ET LES CONTRIBUTIONS DE L'ETAT EN FAVEUR DE L'HABITAT NOTAMMENT EN MATIERE D'ACCESSION A LA PROPRIETE ET DE RESORPTION DE L'HABITAT PRECAIRE .

- LA CAISSE DE FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL LOCATIF -

ELLE S'OCCUPE DES MENAGES TROP PAUVRES POUR PRETENDRE AU CREDIT ET LA SEULE CHANCE D'ACCES AU LOGEMENT .

- LA SOCIETE DE REFINANCEMENT HYPOTHECAIRE : - S.R.H. -

SA MISSION CONSISTE A ASSURER LE FINANCEMENT DES PRETS BANCAIRES DESTINES A LA CONSTRUCTION , L'EXTENSION, LA REFECTION OU L'ACHAT DE LOGEMENTS . L'OBJECTIF DU REFINANCEMENT HYPOTHECAIRE EST DE METTRE A LA DISPOSITION DES BANQUES LES LIQUIDITES NECESSAIRES A LA REALISATION D'OPERATIONS D'HABITAT .

- LA SOCIETE DE GARANTIE DES CREDITS IMMOBILIERS - S.G.C.I. -

ELLE A POUR BUT D'ENCOURAGER LES BANQUES A ACCORDER AUX MENAGES DES PRETS AU LOGEMENT EN LEUR OFFRANT DES GARANTIES SUSCEPTIBLES DE COUVRIR LES RISQUES ENCOURUS AUSSI BIEN PAR LES BANQUES QUE PAR LES PROMOTEURS IMMOBILIERS .

LE FONDS DE GARANTIE ET DE CAUTION MUTUELLE DE LA PROMOTION IMMOBILIERE - F.G.C.I.M. -

IL EST DESTINE A GARANTIR LE VERSEMENT DES AVANCES DU CLIENT AU PAIEMENT DES PROMOTEURS EN VENTE SUR PLAN .

- LE CREDIT IMMOBILIER -
- LA FORMULE B.D.L. -
- LA BANQUE DE DEVELOPPEMENT LOCAL -

- C'EST UNE FORMULE PERMETTANT L'ACCES DU CREDIT IMMOBILIER AU PROFIT DU PLUS GRAND NOMBRE DE SALARIES ET AUTRES PRETENDANTS .

- LES PRETS OCTROYES PAR LA B.D.L . SONT DESTINES A FINANCER L'ACHAT D'UN LOGEMENT NEUF, L'EXTENSION, LA REHABILITATION ET LES TRAVAUX DE REAMENAGEMENT D'UN LOGEMENT EXISTANT .

- LA B.D.L. ACCORDE LE CREDIT IMMOBILIER A UN TAUX D'INTERET VARIANT ENTRE 9% ET 9,5 % SELON LE FAIT QUE LE POSTULANT SOIT EPARGNANT OU NON AU NIVEAU DE CETTE BANQUE ; POUR LES CREDITS INFERIEURS A 1 MILLION DE D.A., LE CREDIT EST ACCESSIBLE AU TAUX DE 7,5% .

- LA HAUTEUR DU CREDIT DEPEND DE L'AGE ET DU NIVEAU DE SALAIRE DE L'EMPRUNTEUR ; CELUI-CI DOIT PARTICIPER PAR UN APPORT DE 20% AU FINANCEMENT DE SON LOGEMENT .

- LE CONCOURS DE LA BANQUE PEUT ATTEINDRE 80% DE LA VALEUR DU LOGEMENT ; CE SONT LES CAPACITES DE REMBOURSEMENT DU POSTULANT QUI DETERMINENT LE NIVEAU DE CREDIT APPORTE .

- LES REMBOURSEMENTS MENSUELS DUS AU TITRE DU CREDIT NE DOIVENT PAS DEPASSER 30% DU SALAIRE DU CHEF DE FAMILLE OU DU MENAGE ; L'AGE DU POSTULANT DETERMINERA LA DUREE DU FINANCEMENT QUI PEUT S'ETALER SUR 25 ANS .

- PLUS LE POSTULANT EST JEUNE ET BIEN REMUNERE , PLUS IL A DE CHANCE DE RECUEILLIR UN NIVEAU DE CREDIT IMPORTANT ; POUR UN CITOYEN AGE DE 35 ANS ET PERCEVANT UN SALAIRE DE 35 000.00 D.A. , IL LUI EST DEMANDE UN APPORT DE 20% , SOIT 400 000.00 D.A. POUR L'ACQUISITION D'UN LOGEMENT DE 2 MILLIONS DE D.A.
LA B.D.L. LUI ACCORDERA UN PRET DE 1 600 000 .00 D.A. REMBOURSABLE SUR UNE PERIODE DE 20 ANS A UN TAUX DE 9,5% SI CELUI-CI N'EST PAS EPARGNANT ; IL DEVRA REMBOURSER MENSUELLEMENT 7300 .00 D.A. .

- LE CREDIT IMMOBILIER -
- LA FORMULE C.P.A. -
- LE CREDIT POPULAIRE ALGERIEN -

- C'EST UN CREDIT IMMOBILIER DESTINE A FINANCER L'ACQUISITION D'UN LOGEMENT NEUF , LA VENTE DE LOGEMENT DE PARTICULIER A PARTICULIER , LA VENTE SUR PLAN AUPRES DES PROMOTEURS IMMOBILIERS, L'AUTOCONSTRUCTION .

- LA VALEUR DU LOGEMENT A ACQUERIR NE DOIT PAS DEPASSER LA VALEUR DE 3 M . D.A. LE TAUX DE FINANCEMENT PEUT ATTEINDRE 80% DE LA VALEUR DU LOGEMENT .

- LE DEMANDEUR DEVRA ETRE SOLVABLE ; IL DEVRA JUSTIFIER D'UN REVENU REGULIER ET STABLE EGAL OU SUPERIEUR A 2 FOIS LE S.N.M.G ; IL DOIT SOUSCRIRE UN LIVRET D'EPARGNE-LOGEMENT C.P.A. ; IL DOIT PARTICIPER AU FINANCEMENT DE SON LOGEMENT PAR UN APPORT DE 20% DE SA VALEUR .

- LA HAUTEUR DU NIVEAU DE CREDIT DEPEND DE L'AGE DU DEMANDEUR, DU TAUX D'INTERET EN VIGUEUR ET DE SON REVENU .
- LE POSTULANT DOIT JUSTIFIER D'UN CONTRAT DE VENTE OU DE LA RESERVATION SUR PLAN D'UN LOGEMENT ET DISPOSER D'UN APPORT PERSONNEL DE 20% MINIMUM DU PRIX DU LOGEMENT EN QUESTION.

- LE MONTANT DU CREDIT EST LIE A LA CAPACITE MENSUELLE DE REMBOURSEMENT DU DEMANDEUR ; CELLE-CI NE DOIT PAS DEPASSER 30% A 40% DU REVENU DES MENAGES ; ELLE S'ETALERA SUR UNE PERIODE COMPRISE ENTRE 15 ET 20 ANS AVEC UN TAUX D'INTERET FIXE A 7,5 % ; CE TAUX DEPEND DES CONDITIONS DU MARCHE MONETAIRE .

- EN GUISE DE GARANTIE POUR LA COUVERTURE DU CREDIT, IL EST EXIGE DU CLIENT L'HYPOTHEQUE DU LOGEMENT ACQUIS .
IL EST FAIT OBLIGATION AU DEMANDEUR DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE AUPRES DE LA SOCIETE DE GARANTIE DU CREDIT IMMOBILIER – S.C.G.C.I. ; CELLE-CI COUVRE LE RISQUE DECES DU CLIENT, L'INCENDIE EVENTUEL DU LOGEMENT, L'INSOLVABILITE TEMPORAIRE EN CAS DE CHOMAGE ET L'INSOLVABILITE DEFINITIVE .

- CETTE PRIME D'ASSURANCE DE L'ORDRE DE 3% A 5% EST SUPPORTEE PAR L'ACQUEREUR A HAUTEUR DE 350.00 D.A. A 400.00 D.A. PAR MOIS .

- POUR UN SALAIRE DE 35 MILLE D.A., ET UN PRET CONSENTI AUPRES DU C.P.A. AU TAUX DE 7,5%, ET UNE DUREE DE REMBOURSEMENT DE 15 ANS, LA MENSUALITE DE REMBOURSEMENT NE DEVRAIT PAS DEPASSER 12 250 .00 D.A. .

- LE C.P.A. POURRA SE REFINANCER, UNE FOIS LE CREDIT ACCORDE , AUPRES DE LA SOCIETE DE REFINANCEMENT HYPOTHECAIRE S.R.H. .

- L'AIDE NON REMBOURSABLE DE LA CAISSE NATIONALE DU LOGEMENT - C.N.L.- ESTIMEE A 500 MILLE D.A POUR UN LOGEMENT DE 2 MILLIONS DE D.A. CONCERNE LES SALARIES DONT LES REVENUS SONT INFERIEURS A 40 000 . 00 D.A. .
LE CLIENT DISPOSE DE CETTE AIDE ET DE SON APPORT DE 20% DE LA VALEUR DU LOGEMENT ; IL SOLLICITE UN CREDIT AUPRES DE LA BANQUE .

- CONCERNANT LA VENTE SUR PLAN, LES CREDITS NE SONT ACCORDES QUE SUR LA BASE DE CONTRATS NOTARIES ACCOMPAGNES D'UNE ATTESTATION DELIVREE PAR LE FONDS DE GARANTIE DES CREDITS IMMOBILIERS - F.G.C.I. .

- CONSTITUTION DU DOSSIER DE CREDIT :

- LE FORMULAIRE DE DEMANDE DE FINANCEMENT FOURNI PAR LA BANQUE .
- LES FICHES DE PAIE DES TROIS DERNIERS MOIS .
- LE CERTIFICAT DE RESIDENCE .
- LA FICHE FAMILIALE .
- LA PHOTOCOPIE D'UNE PIECE D'IDENTITE .
- LE CONTRAT DE VENTE OU DE RESERVATION SUR PLAN .
- L'APPORT DE FINANCEMENT DE 20% MINIMUM .

- LA PROMOTION IMMOBILIERE -

- LE LOGEMENT SOCIAL PARTICIPATIF - - L.S.P. OU LOGEMENT AIDE .

C'EST UNE FORMULE DESTINEE A DYNAMISER ET ENCOURAGER **L'ACCESSION A LA PROPRIETE** .
ELLE FAIT PARTIE DE LA NOUVELLE STRATEGIE DE L'ETAT .

LE LOGEMENT SOCIAL PARTICIPATIF - L.S.P.- EST INITIE LIBREMENT, AUSSI BIEN PAR LES PROMOTEURS IMMOBILIERS PUBLICS QUE PRIVES .

CETTE FORMULE EST DESTINEE AUX CATEGORIES DE CITOYENS A REVENUS MOYENS , INTERMEDIAIRES ET INFERIEURS A 40 000 D.A. .
ELLE COMPREND :

UNE AIDE FINANCIERE DE L'ETAT OU AIDE A L'ACCESSION A LA PROPRIETE A.A.P. ; L'AIDE EST DETENUE PAR LA CAISSE - C.N.L. .

+ UN CREDIT IMMOBILIER ; CE DISPOSITIF EST MIS EN PLACE EN PARTENARIAT AVEC LA C.N.E.P., LE C.P.A. , LA B.D.L, LA BNA .

+ UNE CONTRIBUTION PERSONNELLE ; CELLE-CI VARIE SELON LE COUT REEL DU LOGEMENT QUI NE DOIT PAS DEPASSER 2 MILLIONS DE D.A. .

L'AIDE FINANCIERE DE L'ETAT EST COUPLEE AU CREDIT IMMOBILIER ; ELLE EST DESTINEE A FACILITER L'ACQUISITION D'UN LOGEMENT NEUF OU D'UNE AUTOCONSTRUCTION – L'AIDE EST NON REMBOURSABLE .

LE L.S.P. EST ENCADRE PAR LE FONDS DE GARANTIE ET DE CAUTION MUTUELLE DE LA PROMOTION IMMOBILERE – F.G.C.M.P.I. - ; IL SE PORTE GARANT DES AVANCES DE L'ACQUEREUR EN CAS DE DEFAILLANCE DU PROMOTEUR .

- **LES CRITERES D'ELIGIBILITE DU POSTULANT :**

- **NE PAS AVOIR BENEFICIE DE LA CESSION D'UN LOGEMENT DU PATRIMOINE IMMOBILIER PUBLIC .**
- **NE PAS POSSEDER EN TOUTE PROPRIETE UNE CONSTRUCTION A USAGE D'HABITATION .**
- **NE PAS AVOIR BENEFICIE D'UNE AIDE DE L'ETAT DESTINEE AU LOGEMENT .**
- **JUSTIFIER D'UN REVENU MENSUEL NET DU MENAGE INFERIEUR A 5 FOIS LE S.N.M.G. .**

- **MONTANT DE L'AIDE A.A.P. :**

L'AIDE VARIE SELON LE SALAIRE DE LA FAMILLE BENEFICIAIRE ; ELLE EST COMPRISE ENTRE 400 MILLE D.A. ET 500 MILLE D.A. ; ELLE EST DESTINEE A PAYER LE PROMOTEUR .

- **LE DOSSIER DE VALIDATION DU PROJET DE PROMOTION IMMOBILIERE PAR LES PROMOTEURS COMPREND :**

- **L'ACTE DE PROPRIETE DU TERRAIN .**
- **LA FICHE TECHNIQUE .**
- **LE PERMIS DE CONSTRUIRE OU UN CERTIFICAT D'URBANISME .**
- **UN ENGAGEMENT DU PROMOTEUR DE CEDER CES LOGEMENTS A DES BENEFICIAIRES QUI SONT ELIGIBLES A L'AIDE DE L'ETAT .**
- **UNE ASSURANCE SOUSCRITE AUPRES DU FONDS POUR CHAQUE PROJET A LANCER .**

LE PROJET EST VALIDE PAR LE MINISTERE DE L'HABITAT POUR LE COMPTE DE LEURS CLIENTS ; LES COLLECTIVITES LOCALES, LES INSTITUTIONS, LES ORGANISMES EMPLOYEURS PEUVENT LANCER DES PROJETS POUR LE COMPTE DE LEURS ADMINISTRES, AGENTS, EMPLOYES OU ADHERENTS .

LA FORMULE DE LA VENTE SUR PLAN - V.S.P. - PERMET AU PROMOTEUR DE CEDER A UN ACQUEREUR UN IMMEUBLE OU UNE FRACTION D'UN IMMEUBLE AVANT L'ACHEVEMENT DES TRAVAUX .

LE BENEFICIAIRE PEUT RECLAMER LA MISE EN APPLICATION DE LA FORMULE VENTE SUR PLAN -V.S.P. - GRACE A LAQUELLE IL PEUT PAYER SON LOGEMENT PAR TRANCHES AU FUR ET A MESURE QUE LES TRAVAUX DE SA CONSTRUCTION AVANCENT .

LA PROMOTION IMMOBILIERE

- LA LOCATION VENTE -

C'EST UNE FORMULE DESTINEE A DYNAMISER ET ENCOURAGER L'ACCESSION A LA PROPRIETE .
ELLE FAIT PARTIE DE LA NOUVELLE STRATEGIE DE L'ETAT .

LES MOYENS DE FINANCEMENT DE CETTE FORMULE OFFRENT L'AVANTAGE DE DIMINUER LE CONCOURS DU TRESOR PUBLIC ET DONC DE L'ETAT; LE BENEFICIAIRE EST APPELE A PARTICIPER AU FINANCEMENT DE SON LOGEMENT.

CE PROGRAMME EST FINANCE PAR LA MOBILISATION DES FONDS DETENUS PAR LA C.N.E.P., LES COMPAGNIES D'ASSURANCE, LES O.P.G.I., LA B.E.A., LE C.P.A..

CETTE FORMULE EST DESTINEE A LA FRANGE DE LA POPULATION EXCLUE DES QUOTAS DE LOGEMENTS SOCIAUX ET PROMOTIONNELS ; ELLE CONCERNE AUSSI BIEN LES SALARIES QUE LES ACTIVITES LIBERALES DONT LE REVENU SE SITUE ENTRE 10 MILLE ET 40 MILLE D.A. .

LES AVANTAGES DE CETTE FORMULE CONCERNENT AUSSI BIEN L'HABITAT URBAIN QUE RURAL .

- CE PROGRAMME EST GERE PAR L'A.A.D.L.
AGENCE POUR L'AMELIORATION ET LE DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT.
CELLE-CI EST CHARGEE DE PILOTER LA LOGISTIQUE DE CETTE OPERATION ; ELLE APPROUVE LES DOSSIERS , AFFECTE LES LOGEMENTS ET SUIT LEUR REALISATION .

L' APPORT PERSONNEL CORRESPOND A 25% DU PRIX DU LOGEMENT .
- **10% SONT PAYES A LA SIGNATURE DU CONTRAT .**
- **15% DOIVENT ETRE PAYES APRES 3 ANNEES .**

APRES QUE LE POSTULANT SE SOIT ACQUITTE DE CET APPORT PERSONNEL, IL AURA A PAYER PAR LA SUITE DES MENSUALITES COMPRISES ENTRE 5 MILLE ET 7 MILLE D.A. SUR UNE PERIODE DE 30 ANS .
LA DERNIERE TRANCHE DEVRA ETRE VERSEE AVANT L'AGE DE 65 ANS .

- LES CRITERES D'ELLIGIBILITE -

- NE PAS AVOIR BENEFICIE :
- DE LA CESSION D'UN LOGEMENT DU PATRIMOINE IMMOBILIER PUBLIC .
- D'UNE AIDE FINANCIERE QUELCONQUE POUR UNE CONSTRUCTION OU L'ACQUISITION D'UN LOGEMENT DE LA PART DE L'ETAT .
- D'UN LOT DE TERRAIN .

IL N'Y A PAS DE LIMITE D'AGE ; LES POSTULANTS DOIVENT VERSER LEUR DERNIERE MENSUALITE AVANT L'AGE DE 65 ANS ; LES POSTULANTS DONT L'AGE DEPASSE 65 ANS DOIVENT PAYER LEUR LOGEMENT AU COMPTANT .

L'APPORT PERSONNEL DU POSTULANT PEUT ETRE OBTENU, AMELIORE A PARTIR D'UN PRET AUPRES D'UNE BANQUE A DES CONDITIONS AVANTAGEUSES .

LES PROMOTEURS IMMOBILIERS CONCERNES PAR LA FORMULE « LOCATION –VENTE »
BENEFICIENT DE CERTAINS AVANTAGES COMME LES PRETS BANCAIRES , LES AVANTAGES FISCAUX, UN ABATTEMENT SUR LE PRIX D'ACHAT DU TERRAIN .

- LA REDUCTION DES COUTS DE LA CONSTRUCTION -

LA PRISE EN CHARGE DE LA PROBLEMATIQUE DES COUTS ELEVES DE LA CONSTRUCTION DES LOGEMENTS CONSTITUE L'UN DES MOYENS DE REPONDRE A LA DEMANDE, DANS LES MEILEURES CONDITIONS DE COUTS, DE DELAIS, DE SECURITE ET DE QUALITE .

LES PRINCIPAUX ACTEURS .

- **LES MAITRES D'ŒUVRE : LES ARCHITECTES - LES BUREAUX D'ETUDES .**
- **LES MAITRES DE L'OUVRAGE .**
- **LES ENTREPRISES DE REALISATION .**
- **LES FABRICANTS DE MATERIAUX DE CONSTRUCTION .**

- LE CONSTAT DES INSUFFISANCES -

- AU NIVEAU DE LA MAITRISE D'ŒUVRE -

- **DES INSUFFISANCES IMPORTANTES SONT CONSTATEES DANS :**
- **LA PREPARATION DES PROJETS .**
- **LA MATURATION TECHNIQUE DES PROJETS .**
- **LA MATURATION ECONOMIQUE DES PROJETS .**

DANS LA PHASE IMPORTANTE DE CONCEPTION ET D'ETUDE DES OUVRAGES , LES IMPERATIFS DE REDUCTION DES COUTS ET D'ECONOMIE DES PROJETS NE SONT PAS , ACTUELLEMENT, PRIS « SERIEUSEMENT » EN COMPTE .

LES QUESTIONS LIEES AU CHOIX DES TERRAINS , DES TECHNIQUES DE CONSTUCTION, DE LA MISE EN OEUVRE , LA RECHERCHE ET L'UTILISATION DES MATERIAUX LOCAUX ET/OU LES MOINS ONEREUX DEVRAIENT ETRE MIEUX PRIS EN CHARGE .

AU NIVEAU DE LA MAITRISE DE L'OUVRAGE .

LA REDUCTION DES COUTS DE LA CONSTRUCTION CONCERNE DIRECTEMENT LE MAITRE DE L'OUVRAGE ; SON ROLE DOIT ETRE RENFORCE DANS :

- **LE CHOIX JUDICIEUX DES TERRAINS ADAPTES AUX TYPES DE PROGRAMMES A LANCER .**
- **LA DEFINITION COMPLETE DES PROGRAMMES .**
- **L'ELABORATION D'ETUDES DE FAISABILITE ADMINISTRATIVE ET ECONOMIQUE DES PROJETS .**
- **LA REUNION DE TOUS LES PREALABLES AU LANCEMENT DES OPERATIONS , NOTAMMENT LE REGIME JURIDIQUE DES TERRAINS , LES PIECES ADMINISTRATIVES, LA CONVENTION FINANCIERE .**

AU NIVEAU DE L'ENTREPRISE DE REALISATION .

L'ANALYSE DES COUTS DE REALISATION PRATIQUES PAR LES ENTREPRISES LAISSE APPARAITRE DES SURCOUTS RESULTANT DE FACTEURS RESULTANT DE :

- **L' ORGANISATION DE L'ENTREPRISE .**
- **LES SYSTEMES ET PROCEDES DE REALISATION UTILISES .**
- **LES MOYENS MATERIELS DE L'ENTREPRISE .**
- **LES MOYENS HUMAINS DE L'ENTREPRISE .**
- **LE MODE DE CALCUL DES PRIX .**
- **LA METHODE ET L' ORGANISATION DES CHANTIERS .**
- **LE SUIVI ET LE CONTROLE DE LA QUALITE .**
- **LES CONTRAINTES EXTERNES .**

AU NIVEAU DES PRODUCTEURS DE MATERIAUX DE CONSTRUCTION .

L'EXERCICE DE L'ACTIVITE LIEE A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS EST TRIBUTAIRE D'UNE MULTIPLICITE D'INTERVENANTS NOTAMMENT EN MATIERE D'APPROVISIONNEMENT EN MATERIAUX DE CONSTRUCTION .

LES DYSFONCTIONNEMENTS ET LES DESEQUILIBRES DECOULANT DU DEGRE INSUFFISANT DE DEVELOPPEMENT DE CES FOURNISSEURS LIMITENT L'EFFICACITE DE L'ENTREPRISE DE REALISATION .

LA CONTRIBUTION DE LA FILIERE DES MATERIAUX DE CONSTRUCTION PEUT SE REALISER PAR :

- **LE DEVELOPPEMENT DE LA PRODUCTION PAR UNE REDYNAMISATION DE L' APPAREIL DE PRODUCTION ET UNE OPTIMISATION DES RENDEMENTS .**
- **L'ENCOURAGEMENT A L' INVESTISSEMENT DANS LA FORMATION POUR L'AMELIORATION DES TECHNIQUES DE PRODUCTION ET DE LA QUALITE .**
- **LA RECHERCHE ET LE DEVELOPPEMENT DES MATERIAUX LOCAUX ET DE NOUVEAUX COMPOSANTS COMPATIBLES .**

- LE LOGEMENT SOCIAL EN TUNISIE -

- LES OBJECTIFS ET LES MOYENS DE PRODUCTION -

- LE LOGEMENT SOCIAL DANS LE CADRE DU MODELE TUNISIEN -
- LA PROMOTION DE L'HOMME TUNISIEN .

- 1 - MOBILISATION DES RESSOURCES FINANCIERES EXISTANTES ET INSTITUTION D'UN SYSTEME DE FINANCEMENT VIABLE .

- A - TRANSFORMATION DE LA CAISSE D'EPARGNE - LOGEMENT - C.N.E.L. - EN UNE BANQUE DE L'HABITAT ; SES PRINCIPAUX OBJECTIFS SONT LES SUIVANTS :

- **a - LA SAUVEGARDE DU REGIME DE L'EPARGNE LOGEMENT SOCIAL -**
- **b - LA PRISE EN CHARGE DES ENGAGEMENTS DE LA C.N.E.L. EN VUE DE JOUER UN ROLE PRIMORDIAL DANS LE FINANCEMENT DU LOGEMENT :**
  - **- ACQUISITION DE TERRAINS .**
  - **- ACQUISITION DE LOGEMENTS NEUFS OU ANCIENS .**
  - **- AUTOPROMOTION : CONSTRUCTION - EXTENSION OU AMELIORATION DES LOGEMENTS .**
  - **- DEVELOPPEMENT D' UN MARCHE HYPOTHECAIRE .**

- B - MOBILISATION DE LA CONTRIBUTION DU BUDGET DU FONDS DE PROMOTION DU LOGEMENT POUR LES SALARIES - FO.PRO.LO.S – A TRAVERS LA BANQUE DE L'HABITAT POUR LE SOUTIEN DU REGIME EPARGNE – LOGEMENT - SOCIAL -

- C - ENCOURAGEMENT DES FONDS SOCIAUX DES ENTREPRISES A VENIR EN AIDE A LEURS ADHERENTS EN MATIERE DE CONSTRUCTION ET D'ACQUISITION DES LOGEMENTS .

- REDYNAMISATION DES LIGNES DE CREDITS DESTINEES A LA CONSTRUCTION , OUVERTES AUX AFFILIES DES CAISSES DE SECURITE SOCIALE .

- 2 - INSTAURATION D'UNE COORDINATION ET D'UN ASSOUPLISSEMENT DES PROCEDURES ADMINISTRATIVES .

- CREATION D'UN CONSEIL D'AMENAGEMENT ET DE L'HABITAT : C'EST UNE STRUCTURE DE PLANIFICATION ET DE COORDINATION DESTINEE A GARANTIR LA COHERENCE ET LA SYNCHRONISATION DES PROGRAMMES D'INTERVENTION DES DIVERS OPERATEURS .
- REAMENAGEMENT DE LA LEGISLATION ET DE LA REGLEMENTATION EN MATIERE D'URBANISME – REVISION DES PROCEDURES D'APPROBATION .

- 3 - CONTINUATION DU PROGRAMME NATIONAL DE RESORPTION DES LOGEMENTS RUDIMENTAIRES – P.N.R.L.R. –

- ACCELERATION DES RYTHMES DE MOBILISATION DES RESSOURCES ET DES RYTHMES DE REALISATION DES LOGEMENTS .
- EVALUATION DES PARTIES REALISEES –
- INTRODUCTION DES MODIFICATIONS DANS UN SOUCI D' AMELIORATION .

- LES REALISATIONS DU 7° PLAN - 1987 - 1991 -

- C'EST UNE PERIODE DE REFLEXION APPROFONDIE ET CONCERTEE ; ELLE CORRESPOND A DES REAJUSTEMENTS RADICAUX .
- DEFINITION ET ELABORATION D'UNE NOUVELLE STRATEGIE NATIONALE POUR LE SECTEUR DE L'HABITAT –
- MISE EN PLACE DES INSTRUMENTS INSTITUTIONNELS , JURIDIQUES FINANCIERS ET OPERATIONNELS DE CETTE STRATEGIE .

- PERCEE TRES IMPORTANTE SUR LE PLAN DE LA REFORME DU SYSTEME DE PRODUCTION DES LOGEMENTS –
- MISE EN PLACE DES INSTRUMENTS DE MISE EN ŒUVRE DE LA STRATEGIE NATIONALE DE L'HABITAT .

- ENCOURAGEMENT DE LA CONSTRUCTION ORGANISEE ET DE LA PROMOTION IMMOBILIERE POUR FACILITER L'ACCES AU LOGEMENT DES DIFFERENTES COUCHES SOCIALES .

- - EXTENSION DES PREROGATIVES DE LA BANQUE DE L'HABITAT AU PREFINANCEMENT DE L'ACQUISITION DES TERRAINS AMENAGES , DES LOGEMENTS ANCIENS, DES OPERATIONS DE REHABILITATION .
- - ACTUALISATION ET MODIFICATION DES PROCEDURES – SIMPLIFICATION DES MOYENS DE CONTROLE ET DE SUIVI – ADOPTION DE LA DECENTRALISATION DANS LA GESTION DES DOSSIERS .
- - INTRODUCTION DES NOTIONS D'ESTHETIQUE URBAINE , D'INTEGRATION DANS LE SITE – RETOUR A L'AUTHENTICITE ARCHITECTURALE -
- - ACCELERATION DU PROGRAMME NATIONAL DE RESORPTION DES LOGEMENTS RUDIMENTAIRES – PROGRAMMATION DE VILLAGES RURAUX INTEGRES .

- LE 6° PLAN 1982-1982 AVAIT PERMIS LA REALISATION DE 54 000 LOGEMENTS PAR AN .

- LE 7° PLAN 1987- 1991 – AVAIT CONNU UN RALENTISSEMENT AVEC UNE PRODUCTION DE 46 000 LOGEMENTS PAR AN ; UNE DIMINUTION DE LA PART DU SECTEUR ORGANISE PAR RAPPORT AU SECTEUR INFORMEL .

- LES REALISATIONS DU 8° PLAN - 1992 - 1996 -

- 1 - REFORME DES DISPOSITIONS LEGALES ACCOMPLIES OU EN COURS CONCERNANT :
  - * - LA REFONTE DE LA LEGISLATION RELATIVE A LA PROMOTION IMMOBILIERE .
  - * - LE CODE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME .
- 2 - QUANTIFICATION DES BESOINS SUIVANT UNE APPROCHE SCIENTIFIQUE .
- 3 - MEILLEURE COORDINATION ENTRE LES INTERVENANTS : ORGANES CENTRAUX , DEPARTEMENTS MINISTERIELS, REGIONS, COLLECTIVITES LOCALES .
- 4 - APPORT DE NOUVEAUX SYSTEMES ET MECANISMES DE FINANCEMENT ADAPTES AUX BESOINS DES PROMOTEURS ET AUX BESOINS DES PARTICULIERS :
  - - NOUVEAUX CREDITS DE LA BANQUE DE L'HABITAT .
  - - BONIFICATION DES CREDITS SOCIAUX PAR LE FONDS NATIONAL D'AMELIORATION DE L'HABITAT – F.N.A.H. .
- 5 - NOUVELLE APPROCHE :
  - * - ENCOURAGEMENT DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS .
  - * - MISE EN PLACE DE PROGRAMMES ET DE MECANISMES DE SAUVEGARDE , D'ENTRETIEN ET D'AMELIORATION DU PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS .
  - * - RESTRUCTURATION - EQUIPEMENT DES QUARTIERS POPULAIRES –RENOVATION DES CENTRES ANCIENS .
- 6 – CREATION D'UNE STRUCTURE PERMANENTE DE LIAISON ENTRE L'ADMINISTRATION ET LA PROFESSION DES PROMOTEURS IMMOBILIERS .

- LE 8° PLAN A REPRESENTE UN NOUVEL ESSOR DU SECTEUR DE L'HABITAT EN TUNISIE .

- 1 - LA REALISATION DE LOGEMENTS -

- 204 329 UNITES D'HABITATIONS ONT ETE REALISEES ; LA PART DU SECTEUR PRIVE S'ELEVE A 188 326 UNITES ; LE SECTEUR INFORMEL N'EST PAS PRIS EN COMPTE .

- NOMBRE DE LOGEMENTS REALISES DURANT LE 8° PLAN 1992 - 1996 :
- SECTEUR PRIVE : 188 326 UNITES REPARTIES DE LA MANIERE SUIVANTE :
  - * - PROMOTEURS ET AUTOPROMOTEURS ..... 166 410 UNITES .
  - * - P.N.R.L.R ..... 16 116 UNITES .
  - * - FONDS DE SOLIDARITE NATIONALE ..... 5 800 UNITES .
- SECTEUR PUBLIC ..... 16 003 UNITES.

- 2 - REHABILITATION DES QUARTIERS POPULAIRES ET DES CENTRES URBAINS .

- L'AGENCE DE REHABILITATION ET DE RENOVATION URBAINE - A.R.R.U. AVAIT DIRIGE LA REHABILITATION DE 223 QUARTIERS POPULAIRES REPARTIS SUR 134 COMMUNES ET L'AMENAGEMENT DE 3 LOTISSEMENTS SOCIAUX ; 500 000 HABITANTS AVAIENT BENEFICIE DE CETTE OPERATION .

LE PROJET DE DEVELOPPEMENT URBAIN INTEGRE – P.D.U.I. AVAIT PERMIS :

- LA REALISATION DES INFRASTRUCTURES DE BASE ET DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS DANS 14 AUTRES QUARTIERS .
- L'ASSAINISSEMENT DE 167 AUTRES QUARTIERS POPULAIRES .
- UN PROJET SPECIAL FUT DESTINE AU RELOGEMENT DES HABITANTS DES « OUKALAS » ; CE SONT DES DEMEURES ET DES IMMEUBLES ANCIENS DE LA MEDINA DE TUNIS OCCUPES PAR PLUSIEURS MENAGES A LA FOIS ; 1300 LOGEMENTS SOCIAUX DESTINES AU RELOGEMENT DES HABITANTS ; 404 IMMEUBLES ABRITANT 1500 FAMILLES FURENT REABILITES .

- 3 - AMENAGEMENT DES TERRAINS DESTINES A L'URBANISATION .

- LA SURFACE DES TERRAINS DESTINES AUX LOTISSEMENTS AU COURS DU 8° PLAN AVAIT ATTEINT 1500 HA PAR AN , DEPASSANT LES PREVISIONS DE 1000 HA PAR AN .

- L'AGENCE FONCIERE D'HABITATION – A.F.H. - AVAIT REALISE L'ACQUISITION DE 1564 HA DE TERRAIN, L'ETUDE DE L'AMENAGEMENT DE 1325 HA ET L'AMENAGEMENT EFFECTIF DE 1171 HA .

- 4 – AMELIORATION DES CONDITIONS DE VIE DE LA POPULATION .

- AMELIORATION DES CONDITIONS D'HABITATION D'APRES LE RECENCEMENT GENERAL DE LA POPULATION ET DE L'HABITAT . - ANNEE 1996 -

- POPULATION TOTALE DE LA TUNISIE : 8 785 364 HABITANTS .

- NOMBRE DE MENAGES : 1 704 805 MENAGES EN 1996
  1 273 000 ……. …. 1984
  1 016 100 ……. 1975

- NOMBRE DE LOGEMENTS : 1 870 100 UNITES .
- PARC DE LOGEMENTS :

	1975	1984	1994
- UNITES …….	1 021 800	1 313 100	1 870 058
- LOGEMENTS OCCUPES ……..	929 400	1 168 200	1 594 900
- LOGEMENTS VACANTS ……..	92 400	144 900	275 200
RAPPORT ENTRE MENAGES ET LOGEMENTS OCCUPES ….	1,09 %	1,08 %	1,07%
LOGEMENTS RUDIMENTAIRES …….. .	23,7%	8,8%	2,7%
NBRE DE PERSONNES PAR LOGEMENT	6,01	5,98	5,51
MENAGES PROPRIETAIRES	73,9%	78,9%	78,3%
NOMBRE DE PIECES PAR MENAGE	1,88	2,29	2,55
MENAGES HABITANT UNE SEULE PIECE	48,2%	32,1%	20,6%

- LA CROISSANCE ANNUELLE DU PARC – LOGEMENTS ENTRE 1984 ET 1997 EST DE 3,6% PAR AN CONTRE UNE CROISSANCE EGALE A 3% POUR LES MENAGES .
- 80% DES TUNISIENS ONT PU DEVENIR PROPRIETAIRES DE LEUR LOGEMENT .

- LE LOGEMENT SOCIAL EN TUNISIE -

- LA NOUVELLE STRATEGIE DE L'HABITAT .

- PROCURER UN LOGEMENT POUR TOUS .
- EDIFIER DES ETABLISSEMENTS HUMAINS DURABLES .

- LES OBJECTIFS ET LES MOYENS DE PRODUCTION .

- LES NOUVEAUX OBJECTIFS -

- LE 9° PLAN - 1997 - 2001 -

- **ACCROITRE L'OFFRE DE LOGEMENTS NEUFS AU PROFIT DE TOUTES LES CATEGORIES SOCIALES .**
- **ASSURER UNE GESTION RATIONNELLE DES RESERVES FONCIERES ET DES TERRAINS URBANISABLES .**
- **ADAPTER DAVANTAGE LE SYSTEME DE FINANCEMENT ET COMPRIMER LES COUTS DANS LE BUT DE MIEUX LES ACCOMODER AUX CAPACITES DES CATEGORIES SOCIALES A REVENUS FAIBLES ET MOYENS .**
- **PROTEGER LE SOL URBAIN EXISTANT ET REHABILITER LES ETABLISSEMENTS PEU CONVENABLES A L'HABITAT .**
- **AMELIORER LA PRODUCTIVITE DES VILLES ET DES AGGLOMERATIONS RURALES**

- 1 - PROMOUVOIR L'OFFRE DE LOGEMENTS NEUFS ET DECENTS AU PROFIT DE TOUTES LES CATEGORIES SOCIALES .

- SOUTENIR L'EFFORT DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS, NOTAMMENT SOCIAUX, DE MANIERE A POUVOIR REPONDRE A LA DEMANDE DE TOUTES LES CATEGORIES SOCIALES, PRECISEMENT LES POPULATIONS LES PLUS NECESSITEUSES .

- INCITER LES PROMOTEURS IMMOBILIERS A MULTIPLIER LEURS PROJETS, PARTICULIEREMENT CEUX DESTINES AUX FAMILLES A REVENUS LIMITES.

- MAITRISER LES COUTS DE L'HABITAT SOCIAL :

  * - EN ENCOURAGEANT L'AUTOCONSTRUCTION ET L'UTILISATION DES MATERIAUX LOCAUX .

- DYNAMISER LE MARCHE DU LOGEMENT LOCATIF.

- LES PREVISIONS DU 9° PLAN - 1997- 2001 -

- LE 9° PLAN AVAIT PREVU LA REALISATION DE :

- 230 000 LOGEMENTS DESTINES A LA CONCURRENCE .

- 146 000 LOGEMENTS POUR REPONDRE AUX BESOINS SUPLEMENTAIRES DECOULANT DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE.

- 14 500 LOGEMENTS POUR RESORBER LES LOGEMENTS RUDIMENTAIRES EXISTANTS.

- 22 000 LOGEMENTS POUR DEDENSIFIER LES LOGEMENTS EXISTANTS ET AMELIORER LE CONFORT DES FAMILLES CONCERNEES PAR L'OPERATION .

- 47 500 LOGEMENTS POUR LE REMPLACEMENT DES LOGEMENTS ANCIENS.

- LES NOUVEAUX MOYENS DE PRODUCTION -

- LE 9° PLAN - 1997 - 2001 -

- LE 9° PLAN –1997- 2001 - AVAIT PREVU LA MOBILISATION DE :

- 4 200 MILLIONS DE DINARS ; LES PROMOTEURS PUBLICS ET LE FONDS DE SOLIDARITE NATIONALE APPORTERONT 650 MILLIONS DE DINARS DEVANT SERVIR A REALISER 30 000 LOGEMENTS ; LEUR REPARTITION S'EFFECTUERA DE LA MANIERE SUIVANTE :

* - LA SOCIETE NATIONALE IMMOBILIERE DE TUNISIE – S.N.I.T..... 19 789 UNITES.
* - LA SOCIETE DE PROMOTION DES LOGEMENTS SOCIAUX –SO.PRO.LO.S 5 064 -
* - LE FONDS DE SOLIDARITE NATIONALE –F.S.N. 26-26- ..... 4 564 -
* - L'AGENCE DE REHABILITATION ET DE RENOVATION URBAINE A.R.R.U. 261 -
*- LE RESTE DES LOGEMENTS, SOIT 87% DES PREVISIONS SERA REALISE PAR DES PROMOTEURS PRIVES ET DES FAMILLES.

- 2 - ASSURER UNE GESTION RATIONNELLE DES RESERVES FONCIERES ET DES TERRAINS URBANISABLES .

- MAITRISER LA PLANIFICATION ET LA GESTION DES RESERVES FONCIERES AFIN DE PROTEGER LES TERRES AGRICOLES .
- ENCOURAGER LA DENSIFICATION DES ILOTS A L'INTERIEUR DES PERIMETRES URBAINS DES VILLES DE PETITE ET MOYENNE DIMENSION ; CES INTERVENTIONS AU NIVEAU DES EPICENTRES PERMETTRAIENT DE DYNAMISER L'ACTIVITE SOCIO-ECONOMI - QUE DE CES AGGLOMERATIONS .
- CONSOLIDER LE PARTENARIAT ENTRE LES INTERVENANTS : ENTRE L'AGENCE FONCIERE D'HABITATION – A.F.H. – ET LES PROPRIETAIRES FONCIERS ; CE PARTENARIAT AURA POUR BUT D'ACCELERER LES TRAVAUX D'AMENAGEMENT , DE PRESERVER LE DROIT DE PROPRIETE ET DE COMPRIMER LES COUTS .
- OPTIMISER L'EXPLOITATION DES TERRAINS URBAINS NON BATIS EN INCITANT LEURS PROPRIETAIRES A CONSTRUIRE ; ENCOURAGER LES PROMOTEURS IMMOBILIERS A ADOPTER LE MODE DE CONSTRUCTION COLLECTIF ET VERTICAL .
- MULTIPLIER LES LOTISSEMENTS SOCIAUX , A DES PRIX RAISONNABLES AU PROFIT DES FAMILLES A REVENUS LIMITES AFIN D'EVITER LE RECOURS AUX LOTISSEMENTS ANARCHIQUES .
- INCITER LES CITOYENS DESIREUX DE PROCEDER AU LOTISSEMENT ET A L'AMENAGEMENT DE LEUR TERRAIN A S'ORGANISER SOUS LA FORME D'ASSOCIATIONS .

- LES BESOINS EN TERRAINS CONSTRUCTIBLES PREVUS POUR LA CONCRETISATION DES OBJECTIFS DU 9° PLAN SONT ESTIMES A 910 HA ; CETTE EVALUATION S'EST EFFECTUEE A RAISON DE 28 LOGEMENTS PAR HA .

- AFIN DE FAIRE FACE A CES BESOINS , L'AGENCE FONCIERE D'HABITATION – A.F.H. – DEVRA :
  - ACQUERIR 1550 HA .
  - EFFECTUER LES ETUDES NECESSAIRES POUR LE LOTISSEMENT DE 1250 HA .
  - AMENAGER 250 HA PAR AN .
- CES OPERATIONS NECESSITERONT DES INVESTISSEMENTS DE L'ORDRE DE 286 MILLIONS DE DINARS ; ELLES PERMETTRONT A CETTE AGENCE DE METTRE EN VENTE 1000 HA , SOIT L'EQUIVALENT DUNE ASSIETTE POUR 32 000 LOGEMENTS .
- LES LOTISSEURS PRIVES SONT ENCOURAGES A COUVRIR LE RESTE DES BESOINS ; UNE PARTIE DE CES LOTS SERA RESERVEE A L'HABITAT SOCIAL .

- LES CAISSES SOCIALES METTENT A LA DISPOSITION DE LEURS ADHERENTS DES CREDITS POUR L'ACQUISITION OU LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS .
- L'EXTENSION DU DELAI DE REMBOURSEMENT DES CREDITS-LOGEMENTS AU- DELA DU DEPART DE L'AGE DE DEPART A LA RETRAITE .
- LA CREATION DE CREDITS PERMETTANT LE PREFINANCEMENT DES PROMOTEURS POUR LA CONSTRUCTION D'IMMEUBLES LOCATIFS .

- LES TERRES DOMANIALES SITUEES DANS LES PERIMETRES URBAINS SERONT CEDEES AU DINAR SYMBOLIQUE AU PROFIT DES PROMOTEURS QUI REALISERONT DES LOGEMENTS SOCIAUX ; CETTE AIDE CONCERNE :

- L'ACQUISITION ET LA CONSTRUCTION DE LOTS SOCIAUX .
- L'AUTOPROMOTION DE LOGEMENTS SOCIAUX DANS LES MILEUX URBAIN ET RURAL .
- L'ACQUISITION DE LOGEMENTS SOCIAUX REALISES PAR DES PROMOTEURS PRIVES .
- L'ACQUISITION DE LOGEMENTS SOCIAUX ANCIENS .
- LA REHABILITATION INDIVIDUELLE DES LOGEMENTS SOCIAUX .
- L'EXTENSION DES LOGEMENTS EXISTANTS .

- 3 – PROTEGER LE SOL URBAIN ET REHABILITER LES ETABLISSEMENTS QUI NE REPONDENT PAS - AUX CONDITIONS DE L'HABITAT .

- AFIN D'ATTEINDRE CET OBJECTIF, IL A ETE PREVU DE :

- - PROMOUVOIR LA PLANIFICATION ET LA GESTION DURABLE DES ETABLISSEMENTS HUMAINS .
- - PREVENIR ET REDUIRE LES RETOMBEES NEGATIVES SUR L'ENVIRONNNEMENT ET SUR LES RESSOURCES NATURELLLES .
- - COMPRIMER LES COUTS DE L'URBANISATION TOUT EN CONTROLANT LA CROISSANCE URBAINE .
- - ASSURER LA PROTECTION DES ZONES DE SAUVEGARDE ET DES SITES NATURELS .
- - CONTINUER L'EFFORT DE REHABILITATION ET D'ASSAINISSEMENT DES LOGEMENTS INSALUBRES ET DES QUARTIERS SOUS-EQUIPES .
- - RENOVATION DES CENTRES URBAINS .
- - PRESERVER LE CACHET ARCHITECTURAL ET URBANISTIQUE AUTHENTIQUE DES LOGEMENTS ANCIENS .
- - AMELIORER LES CONDITIONS DE VIE DES OCCUPANTS DE CES LOGEMENTS AFIN DE PRESERVER CE PATRIMOINE .

- L'AGENCE DE REHABILITATION ET DE RENOVATION URBAINE SERA CHARGEE DE :

- - PARACHEVER LES PROJETS DE REHABILITATION EN COURS ; CETTE OPERATION EST INSCRITE DANS LE CADRE DU PROGRAMME NATIONAL DE REHABILITATION DES QUARTIERS POPULAIRES – P.N.R.Q.P.
- - PARACHEVER LES PROJETS INSCRITS DANS LE CADRE DU PROGRAMME DE DEVELOPPEMENT URBAIN INTEGRE – P.D.U.I. .
- - ENTAMER LA REHABILITATION DE 194 AUTRES QUARTIERS DANS LE CADRE DU P.N.R.Q.P. ET DONT LES BENEFICIAIRES SERONT 412 000 HABITANTS .

- L'HABITAT EN TUNISIE -

- 1 - TAILLE MOYENNE DES MENAGES EN 1994 ..... 5,2 .
- 2 - TAUX DE CROISSANCE DES MENAGES ENTRE 1984 ET 1994 .....3%
- 3 - SITUATION DANS L'OCCUPATION DES LOGEMENTS :

STATUT	- POURCENTAGE –
- PROPRIETAIRE OCCUPANT	78,3 %
- LOCATAIRE D'UN LOGEMENT PRIVE	13,1 %
- LOCATAIRE D'UN LOGEMENT SOCIAL	0,8 %
- AUTRES	7,8 %

- 4 – MENAGES EN DESSOUS DU SEUIL DE PAUVRETE - MOINS DE 1 300 DINARS / AN EN 1990 :.6,7 % .

- 5 – POURCENTAGE DES MENAGES CONNECTES AUX RESEAUX EN 1994 :

	- MILIEU URBAIN –	- MILIEU RURAL –	- INDICATEUR GENERAL –
ALIMENTATION EN EAU	88,6 %	19,3 %	64%
- ASSAINISSEMENT	59,8 %	1,8 %	39,5 %
- ELECTRICITE	94,5 %	59,3 %	82%
- TELEPHONE	23,2 %	1,0 %	15,2%

- 6 – POURCENTAGE DES EAUX USEES SUBISSANT UNE FORME DE TRAITEMENT = 81,5% .

- 7 - POURCENTAGE D'HABITANTS BENEFICIANT D'UNE COLLECTE REGULIERE DES DECHETS = 61% - SOIT L'ENSEMBLE DES HABITANTS DES AGGLOMERATIONS URBAINES .

- 8 – SURFACE HABITABLE PAR PERSONNE EN 1994 = 12 M² .

- 9 – PART DES LOGEMENTS EXISTANTS CONFORMES AUX NORMES D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME = 97,3%

-10- VALEUR TOTALE DES CREDITS ACCORDES AU LOGEMENT PAR RAPPORT AU TOTAL DES CREDITS = 16,2% .

- 11- EVOLUTION DE LA QUANTITE DE LOGEMENTS RECENCES ENTRE 1966 ET 1994 :

	- 1966	1975	1984	1994
- NOMBRE DE LOGEMENTS	875 000	1 021 800	1 313 100	1 870 100
- CROISSANCE ANNUELLE	16 300	32 400	55 700	
- TAUX DE CROISSANCE ANNUELLE	1,7%	2,8 %	3,6 %	

- 12 - EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS ENTRE 1956 ET 1996 –

- PERIODE -		- NOMBRE D'UNITES PAR AN - - MILLIERS -
PERIODE ANTERIEURE A LA PLANIFICATION -	1956 - 1961	10 000
1° PLAN	1962 - 1964	8 100
2° PLAN	1965 - 1968	7 500
3° PLAN	1969 - 1972	14 100
4° PLAN	1973 - 1976	5 000
5° PLAN	1977 –1981	32 000
6° PLAN	1982-1986	52 100
7° PLAN	1987 -1991	46 400
8° PLAN	1992-1996	40 800
9° PLAN	1997 – 2001	46 000

- 13 - REPARTITION DES LOGEMENTS SELON LE NOMBRE DE PIECES EN 1994 -

- NOMBRE DE PIECES -	- POURCENTAGE -
1 PIECE	14 %
2 PIECES	29,5%
3 PIECES	30,5 %
4 PIECES	17,7 %
5 PIECES	8,4 %

- 14 - TAUX DE BRANCHEMENT DES LOGEMENTS AUX DIVERS RESEAUX EN 1994 -

- MILEU URBAIN -		- MILIEU NON URBAIN -
- ELECTRICITE	94,5%	59,38 %
- EAU POTABLE	88,6%	19,3 %
- ASSAINISSEMENT	59,8%	1,8%

- LE LOGEMENT SOCIAL AU MAROC -
- LES OBJECTIFS ET LES MOYENS DE PRODUCTION .

- LA SITUATION ACTUELLE -

- A L'IMAGE DES AUTRES PAYS DU TIERS -MONDE , LA SITUATION DE L'HABITAT AU MAROC SE CARACTERISE PAR :

* - DES MUTATIONS SOCIO-ECONOMIQUES ET CULTURELLES PROFONDES ; CELLES-CI IMPOSENT DES CHANGEMENTS RADICAUX DANS L'ORGANISATION SOCIALE ET SPATIALE DES AGGLOMERATIONS .

* - UN PHENOMENE D'URBANISATION IMPORTANT SOUS L'EFFET CONJUGUE DE L'EXODE RURAL ET DE LA POUSSEE DEMOGRAPHIQUE .

* - UN ACCROISSEMENT MULTIFORME DE L'HABITAT INSALUBRE DANS LES VILLES ET LEUR PERIPHERIE .

* - DES NOYAUX D'HABITAT NON REGLEMENTES , CONSTRUITS SANS PLAN D'ENSEMBLE , DEPOURVUS DE TOUTE INFRASTRUCTURE DE BASE ET DE TOUT EQUIPEMENT .

* - DES BIDONVILLES SITUES DANS LA PERIPHERIE DES VILLES ; CEUX-CI ABRITENT, EN MOYENNE, EN 2006 , UN MENAGE SUR CINQ .

* - UN DEFICIT EN LOGEMENTS EVALUE A 1,24 MILLIONS D'UNITES .

- A TITRE D'EXEMPLE, LA PREFECTURE DE MOHAMMEDIA COMPTE 63 BIDONVILLES ; CEUX-CI OCCUPENT UNE ASSIETTE FONCIERE DE 147 HA ; LA DENSITE DE LA POPULATION DE CES BIDONVILLES EST DE 5,4 HABITANTS / 100 M² .

- LES DIFFERENTS TYPES D'HABITAT INSALUBRE EXISTANTS -

- 1 - L'HABITAT MENAÇANT RUINE : CE SONT DES CONSTRUCTIONS INSTABLES ET MENACEES D'EFFONDREMENT, VISIBLES DANS LES MEDINAS SURPEUPLEES - LES DOUARS EN PISE - LES FOUNDOUKS .

- 2 - LES QUARTIERS NON REGLEMENTES : CE SONT DES TERRAINS VIABILISES SOMMAIREMENT OU NON VIABILISES ; ILS SONT AMENAGES SANS PLAN , SANS TITRE FONCIER , SANS PERMIS DE CONSTRUIRE .

- 3 - LES BIDONVILLES : CE SONT DES GROUPEMENTS D'HABITATIONS PRECAIRES AUTOCONSTRUITES - BARAQUES - AVEC DU MATERIEL DE RECUPERATION .

- LES OPERATIONS DE RELOGEMENT DES FAMILLES S'EFFECTUENT PAR TIRAGE AU SORT –
- LES ENQUETES , QUANTITATIVES, SUPERFICIELLES NE PERMETTENT PAS DE CONNAITRE :
  * - LA SITUATION DES FAMILLES ISSUES DES BIDONVILLES .
  * - LES POSSIBILITES FINANCIERES DES MENAGES .
  * - LES STRUCTURATIONS SOCIALES EXISTANTES .
  * - LES LOGIQUES PATRIMONIALES DANS LESQUELLES S'INSCRIVENT LES HABITANTS .

- LES NOUVEAUX OBJECTIFS -

- 1 - MAITRISER LE LOGEMENT SOCIAL URBAIN ; LA PRODUCTION ET LA GESTION DU LOGEMENT SOCIAL SONT CONSIDEREES, AU MAROC, COMME DES CONDITIONS INCONTOURNABLES DE L'EQUILIBRE ET DE LA STABILITE DU MILIEU URBAIN ; CET OBJECTIF SERA CONCRETISE PAR :

  * - LA RESTRUCTURATION DES QUARTIERS NON REGLEMENTAIRES .

  * - L'ERADICATION DE L'HABITAT INSALUBRE AVEC COMME FINALITE « DES VILLES SANS BIDONVILLES » .

- 2 - PORTER LA PRODUCTION ANNUELLE, A MOYEN TERME, A 100 000 LOGEMENTS ; L'OFFRE ACTUELLE EST DE 85 000 UNITES EN :

  - - LOGEMENTS FINIS .
  - - LOGEMENTS SEMI-FINIS .
  - - LOTS EQUIPES POUR L'HABITAT INDIVIDUEL .

- 3 - PERMETTRE A TOUTES LES CATEGORIES DE MENAGES DE DISPOSER D'UN LOGEMENT DECENT ; POUR CELA, DE NOUVELLES FORMULES DE FINANCEMENT SONT DESTINEES A DIVERSIFIER LE PRODUIT LOGEMENT ; ELLES SONT ETABLIES SUR LA BASE DU S.M.I.G. , EN FONCTION DE 3 CATEGORIES DE REVENUS .

  - LA VALEUR IMMOBILIERE DU PRODUIT LOGEMENT VARIE DE LA MANIERE SUIVANTE :

  * - DE 80 000 A 120 000 DIRHAMS ; CE PRIX REFERENTIEL CORRESPOND AU S.M.I.G. ; IL EST DESTINE A LA CATEGORIE SOCIALE DONT LES REVENUS SONT LES PLUS BAS .

  * - DE 120 000 A 150 000 DH . POUR DES REVENUS DE 2 FOIS LE S.M.I.G. .

  * - DE 150 000 A 200 000 DH . POUR DES REVENUS DE 3 FOIS LE S.M.I.G. .

- LES NOUVEAUX MOYENS DE PRODUCTION -

- 1 - MISE EN PLACE DE NOUVELLES MESURES INSTITUTIONNELLES, JURIDIQUES ET FINANCIERES .
- 2 - MOBILISATION DE TOUTES LES RESSOURCES DISPONIBLES .
- 3 - PROMOTION D'UN NOUVEAU SYSTEME DE FINANCEMENT DES LOGEMENTS .
- 4 - CREATION D'UN CENTRE D'ETUDES ET DE RECHERCHE DANS LE DOMAINE DU LOGEMENT SOCIAL A FAIBLE COUT ; DETERMINATION DE METHODES D'INTERVENTION POUR LUTTER CONTRE L'HABITAT PRECAIRE .
- 5 - ACCORD DE COOPERATION AVEC L'INDE DANS LE DOMAINE DU LOGEMENT SOCIAL A FAIBLE COUT ; CET ACCORD PERMET L'APPORT DE L'EXPERIENCE ENRICHISSANTE D'UN AUTRE PAYS DU TIERS-MONDE .
- 6 - CREATION D'UN CENTRE DE QUALIFICATION SOCIALE DESTINE A L'ACCOMPAGNEMENT DES POPULATIONS FRAGILES PAR UN RESEAU D'ASSOCIATIONS .

- CREATION DU FONDS NATIONAL DE SOLIDARITE POUR LE LOGEMENT DES SALARIES -

- F.N.S.L.S. -

- CE FONDS A ETE INITIE POUR ATTENUER L'ACUITE DU DEFICIT EN LOGEMENTS .

* - C'EST UN RECEPTACLE DE SOLIDARITE ET DE SOUTIEN AU PROFIT DES SALARIES A FAIBLES REVENUS ; CE FONDS EST DESTINE AU FINANCEMENT DE L'ACQUISITION DES LOGEMENTS DANS DES CONDITIONS ABORDABLES .

* - L'IMPULSION INITIALE POUR LA CREATION DU F.N.S.L.S. A ETE GENEREE PAR LE BESOIN DE FINANCEMENT A LONG TERME ET A TAUX D'INTERET REDUIT AU PROFIT DES SALARIES A FAIBLES REVENUS .

* - CE FONDS EST CHARGE DE FACILITER L'ACCES AU LOGEMENT AU PROFIT DES SALARIES ELIGIBLES .

* - L'ACCES AU CREDIT - LOGEMENT DES MENAGES A FAIBLES ET MOYENS REVENUS SERA ELARGI PAR UNE PLUS FORTE IMPLICATION DU SYSTEME BANCAIRE ; LE FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL SERA AUGMENTE GRACE A L'APPORT DE NOUVELLES TAXES SUR LE PRIX DU CIMENT .

* - CE NOUVEL APPORT FINANCIER PERMETTRA AU F.N.S.L.S. DE DISPOSER D'UNE RECETTE ANNUELLE SUPPLEMENTAIRE DE 1 MILLIARD DE DH. ; ELLE SERA DESTINEE A ACCELERER LE RYTHME DE REALISATION DES PROGRAMMES DE RESORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE ET LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT SOCIAL .

- LES DIFFERENTS MODES DE RESORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE -

- 1- LA RESTRUCTURATION : C'EST L'AMELIORATION D'UN BIDONVILLE OU D'UN QUARTIER SEMI-TAUDIFIE PAR L'APPORT D'INFRASTRUTURES ET D'EQUIPEMENTS .

- 2 - LE RECASEMENT : C'EST LE DEPLACEMENT D'UNE POPULATION BIDONVILLOISE , SOIT A PROXIMITE , SOIT A DISTANCE DANS DES PARCELLES VIABILISEES ENTRE 45 ET 70 M² .

- 3 - LE RELOGEMENT : C'EST LE DEPLACEMENT D'UNE POPULATION BIDONVILLOISE DANS DES IMMEUBLES OU DES APPARTEMENTS QUI LEUR SONT VENDUS .

- EXTENSION DE LA DEDUCTION , AU TITRE DE L'IMPOT GENERAL SUR LE REVENU, DES INTERETS AFFERENTS AUX PRETS ACCORDES PAR LE FONDS DES ŒUVRES SOCIALES ; CES PRETS CONCERNENT L'ACQUISITION OU LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS A USAGE D'HABITATION PRINCIPALE .

- CREATION DE 3 FONDS DE GARANTIE DESTINES A LA COUVERTURE DES RISQUES CONCERNANT LES PRETS ACCORDES AUX MENAGES A FAIBLES REVENUS .

- MISE EN PLACE DE MECANISMES D'EPARGNE-LOGEMENTS DANS LE CADRE D'UNE REFLEXION GLOBALE SUR LA REFORME DE L'EPARGNE .

- LANCEMENT DU 2° FONDS DE PLACEMENT COLLECTIF DE TITRISATION DENOMME « CREDILOG -2 - » POUR LE COMPTE DU CREDIT IMMOBILIER .

- LE LOGEMENT SOCIAL EN INDE -
- LES OBJECTIFS ET LES MOYENS DE PRODUCTION .

- LA SITUATION ACTUELLE -

A L'IMAGE DES AUTRES PAYS SOUS-DEVELOPPES , NOUS RETROUVONS , EN INDE , L'ENSEMBLE DES CARACTERISTIQUES LIEES A LA MONDIALISATION ET A LA CRISE DU LOGEMENT ; NOUS RETROUVONS AUSSI , AVEC PLUS D'ACUITE , CERTAINES PARTICULARITES LIEES AUX SPECIFICITES DE CE PAYS DU TIERS-MONDE :

- UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE IMPORTANTE .
- UN EXODE RURAL ACCELERE .
- L'ENVAHISSEMENT DES VILLES , L'ABSENCE OU LA FAIBLESSE DE MAITRISE DE L'URBANISME PAR LES POUVOIRS PUBLICS .
- L'IMPORTANCE ET LA FORTE TENDANCE A L'ACCROISSEMENT DES BIDONVILLES .
- LE SURPEUPLEMENT DES LOGEMENTS EXISTANTS .
- LE RYTHME DE DETERIORATION DU PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS OCCASIONNE PAR L'ABSENCE D'ENTRETIEN .
- LA SPECULATION EFFREINEE DANS LES DOMAINES DU FONCIER, DE L'IMMOBILIER AINSI QUE LES MATERIAUX DE CONSTRUCTION .
- LE DEFICIT EN EQUIPEMENTS SOCIO - ECONOMIQUES .
- L'INEXISTENCE OU L'INSUFFISANCE DES RESEAUX D'ASSAINISSEMENT , D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE .
- LA FAIBLESSE ET L'INADAPTATION AUX REVENUS, AUX TRADITIONS ET AUX BESOINS FAMILIAUX DES LOGEMENTS EXISTANTS .
- L'IMPUISSANCE PRESQUE GENERALE DES POUVOIRS PUBLICS .
- L'ANGOISSE ET LA MISERE DES POPULATIONS .

- LA POPULATION DE L'INDE : 1 MILLIARD D'HABITANTS EN 2004 -

- LA CASTE DES DALITS : 200 MILLIONS DE PERSONNES SOUMISES A UNE OPPRESSION ANCESTRALE .

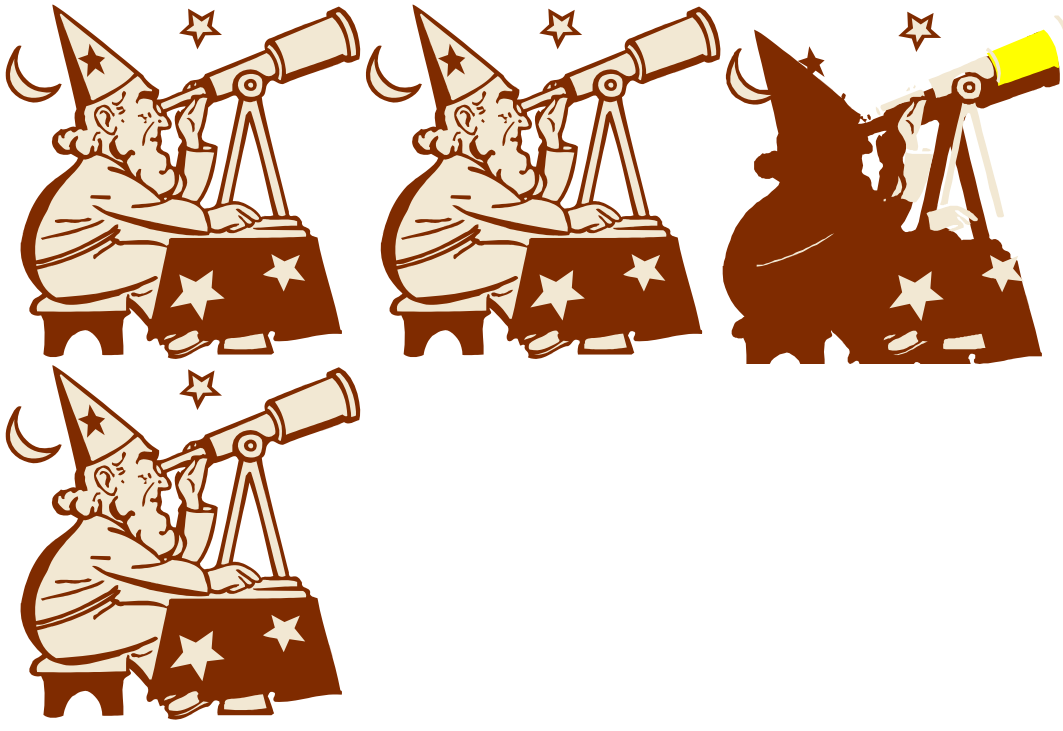
- LES BESOINS SONT ESTIMES A 5 MILLIONS DE LOGEMENTS VIABLES DANS LES VILLES .

- 20% DE LA POPULATION DES VILLES

- RALENTISSEMENT DE LA CONSTRUCTION LOCATIVE SOCIALE DE 1994 A 2002 -
- LE PLAN DE RATTRAPPAGE MIS EN PLACE EN 2001 , AVAIT PERMIS DE RELANCER LA MECANIQUE DE LA CONSTRUCTION .
- LE PLAN DE COHESION SOCIALE EST DESTINE A REMONTER LE NIVEAU DE L'OFFRE LOCATIVE NOUVELLE A UN NIVEAU PLUS PROCHE DES BESOINS DES MENAGES .

- L'OBJECTIF CONSISTE A FAVORISER LA LIBERATION DES TERRAINS A DES PRIX COMPATIBLES AVEC DES OPERATIONS DE LOGEMENTS .

- L'OBJECTIF VISE A TAXER DAVANTAGE LA DETENTION ET AU CONTRAIRE , A ALLEGER LA FISCALITE PESANT SUR LES MUTATIONS A DESTINATION DES LOGEMENTS .



—