

RÉPUBLIQUE ALGÉRIENNE DÉMOCRATIQUE ET POPULAIRE  
MINISTÈRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE  
UNIVERSITÉ MENTOURI. CONSTANTINE  
FACULTÉ DES SCIENCES ÉCONOMIQUES  
ET SCIENCES DE GESTION

N° d'ordre :

Série :

Thèse de Doctorat d'Etat

Option : Théorie du développement

**POLITIQUE DE L'HABITAT ET CONTRAINTES DE LA  
CONSTRUCTION DU LOGEMENT EN ALGÉRIE  
Analyse comparative avec la Tunisie et le Maroc**

Présentée et soutenue par

**LAAHA TARACHE Adra**

Directeur de recherche

**A. CHEMMAM**

devant le Jury :

Président :	REDJEL Saadi	professeur	Université d'Oum el Bouaghi.
Rapporteur:	CHEMMAM Abdelwahab	professeur	Université de Constantine.
Examineurs:	HAMAMDA Mohamed Tahar	maître de Conférence	Université de kenchla .
	BENBRIKA Abdelwahab	maître de Conférence	Université de Biskra.
	BOUKERROU Samira	maître de conférence	Université de Constantine.
	LARABA Mouloud	maître de Conférence	Université de Constantine.

Année Universitaire 2009-2010

# Table des Matières

	<b>pages</b>
<b>INTRODUCTION</b> .....	6
<b>CHAPITRE I : APPROCHE GLOBALE DE LA QUESTION DU LOGEMENT</b> .....	11
<i>INTRODUCTION</i> .....	12
<b>SECTION 1 : ORIGINES ET MANIFESTATIONS DE LA CRISE DE LOGEMENT DANS LE MONDE</b> .....	13
<b>1.1. Les origines de la crise dans les pays en croissance</b> .....	13
<b>1.2. Les manifestations contemporaines de la crise de logement</b> .....	17
<i>1. 2. 1. dans les pays développés</i> .....	17
<i>1. 2. 2. dans les pays en développement</i> .....	21
<i>1. 2. 3. en Algérie</i> .....	24
<b>1.3. L'industrialisation en réponse à la crise de logement</b> .....	30
<i>1. 3. 1. Adaptation de l'industrialisation au bâtiment</i> .....	31
<i>1. 3. 2. Les principaux procédés technologiques appliqués à la construction</i> .....	33
<b>SECTION 2 : STRATÉGIES DE DÉVELOPPEMENT DES PAYS DU MAGHREB ET PRIORITÉS A L'HABITAT</b> .....	37
<b>2. 1. La stratégie de développement algérienne</b> .....	37
<i>2. 1. 1. Les choix de développement jusqu'en 1980</i> .....	37
2.1.1.1. Le support théorique du choix politico-économique .....	37
2.1.1.2. La mise en application des choix politico-économiques...47	
<i>2. 1. 2. La stratégie de développement entre 1980 et 1999</i> .....	58
2.1.2.1. La période 1980-1986 .....	58
2.1.2.2. Le contexte économique de la période 1985-1999 .....	66
<i>2. 1. 3. La conjoncture politico-économique depuis 1999</i> .....	69

2. 2. Stratégies de développement maghrébines .....	80
2.2.1. <i>La politique de développement en Tunisie</i> .....	80
2.2.2. <i>La stratégie de développement marocaine</i> .....	95
<b>CONCLUSION</b> .....	106
<b>CHAPITRE II : IMPLICATIONS DE L'INDUSTRIALISATION DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS EN ALGERIE</b> ...	112
<b>INTRODUCTION</b> .....	113
<b>SECTION 1 : FONCTIONNEMENT DE LA VOIE DE DÉVELOPPEMENT AUTO-CENTREE ET PRIORITE A L'HABITAT (ANNEES 1970)</b> .....	114
1.1. <b>Priorité à l'habitat à travers les objectifs</b> .....	115
1.2. <b>Politique de l'aménagement de l'espace</b> .....	121
1.3. <b>Réalité de l'offre</b> .....	129
1.3.1. <i>L'offre publique</i> .....	130
1.3.1.1. <b>Structuration</b> .....	130
1.3.1.2. <b>Délais de livraison</b> .....	132
1.3.2. <i>L'offre privée</i> .....	133
1.3.2.1. <b>Structuration</b> .....	133
1.3.2.2. <b>Délais de livraison</b> .....	135
<b>SECTION 2 : CHOIX INDUSTRIELS ET ENTRAVES A L'INTEGRATION</b> .....	137
2.1. <b>Introduction de l'industrialisation du bâtiment en Algérie</b> .....	138
2.2. <b>Evolution des procédés industriels en matière de construction de logements</b> .....	140
2.3. <b>Mise en oeuvre de l'industrialisation du bâtiment en Algérie</b> ...	143
2.3.1. <i>Fonctionnement de la filière intégrée</i> .....	143
2.3.2. <i>La filière éclatée</i> .....	146
2.3.3. <i>Organisation de la filière</i> .....	149
2.3.4. <i>Incidence de l'industrialisation sur le procès de production</i>	151
2.3.4.1. <b>La fonction approvisionnement</b> .....	151

2.3.4.2. Les moyens humains .....	161
2.3.4.3. Le coût.....	170
<b>CONCLUSION</b> .....	173
<b>CHAPITRE III : INCIDENCES DES STRATEGIES DE DEVELOPPEMENT SUR LES POLITIQUES DE L’HABITAT</b> .....	176
<b>INTRODUCTION</b> .....	177
<b>SECTION I : LES POLITIQUES DE L’HABITAT EN ALGERIE</b> .....	179
<b>1.1. Entraves à la priorité de l'habitat</b> .....	181
<i>1.1.1. Les résultats de la nouvelle politique de l'habitat (1980- 1986)</i> .....	190
1.1.1.1. Fonctionnement de l'appareil de production.....	191
1.1.1.2. La contrainte humaine .....	193
1.1.1.3. La fonction de l'approvisionnement .....	194
<b>1.2. La panne économique (1985-1995) et situation des entreprises de construction</b> .....	197
<b>SECTION II : POLITIQUES DE L’HABITAT EN TUNISIE ET AU MAROC</b> .....	206
<b>2.1. La politique de l'habitat en Tunisie</b> .....	208
2.1.1. <i>Les efforts entrepris avant 1987</i> .....	208
2.1.2. <i>Les remèdes apportés à la situation</i> .....	214
2.1.3. <i>Evolution de la demande</i> .....	225
<b>2.2. La politique de l’habitat au Maroc</b> .....	228
2.2.1. <i>Les objectifs de la politique de l'habitat</i> .....	228
2.2.2. <i>La mise en œuvre des objectifs</i> .....	235
2.2.3. <i>Evolution de la demande au Maroc</i> .....	241
<b>CONCLUSION</b> .....	245

<b>CHAPITRE IV : MANIFESTATIONS DE LA CRISE DU LOGEMENT ET REMEDES APPORTES EN ALGERIE</b> .....	251
<b>INTRODUCTION</b> .....	252
<b>SECTION 1 : LES ASPECTS DE LA CRISE DU LOGEMENT</b> .....	255
<b>1.1. Sur le plan qualitatif</b> .....	255
<i>1.1.1. Politique de l'aménagement du territoire</i> .....	255
<i>1.1.2. Les formes d'urbanisation</i> .....	257
<i>1.1.3. Le respect des normes de construction</i> .....	262
<i>1.1.4. Le respect des normes conventionnelles</i> .....	265
1.1.4.1. La taille des logements .....	265
1.1.4.2. Gestion et modalités de répartition des terrains .....	267
<i>1.1.5. Inadaptation de la cellule architecturale moderne</i> .....	269
<b>1.2. Sur le plan quantitatif</b> .....	277
<i>1.2.1. Evolution de la demande</i> .....	277
<i>1.2.2. Estimation de l'occupation du logement</i> .....	285
<i>1.2.3. Maintenance du parc immobilier national</i> .....	288
<i>1.2.4. Confrontation population / logement</i> .....	291
<b>SECTION 2. ORIENTATION DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT DEPUIS 1995</b> .....	293
<b>2.1. Les mécanismes de financement du logement</b> .....	297
<i>2.1.1. Les premiers pas du nouveau mode de financement</i> .....	297
<i>2.1.2. La mise en place de la réforme du financement de l'habitat</i> .....	308
<b>2.2. La fonction conception</b> .....	315
<i>2.2.1. La contrainte foncière</i> .....	316
<i>2.2.2. Les outils conceptuels</i> .....	317
<b>2.3. La fonction approvisionnement</b> .....	319
<b>2.4. Le procès de réalisation</b> .....	324

<b>2.5. Estimation chiffrée des réalisations du plan quinquennal (2004-2009)</b> .....	332
<b><i>CONCLUSION</i></b> .....	340
<b>CONCLUSION GENERALE</b> .....	346
<b>Bibliographie</b> .....	355
<b>Annexes</b> .....	362

## INTRODUCTION

Le niveau de vie et le bien-être social deviennent appréciables à partir de la qualité de cet ensemble appelé "Habitat" et la faculté plus ou moins grande avec laquelle on peut l'obtenir.

L'urbanisation, dont l'habitat est la manifestation la plus significative, ne peut être alors appréhendée à travers son évolution technico-quantitative. Son évolution exprime l'histoire concrète d'une société, puisque sous le terme unifiant d'urbanisation, s'exprime un contenu social spécifique à chaque situation historique, dans ses dimensions économique, sociale et culturelle.

L'habitat reflète alors une idéologie, un mode de vie, de même qu'il exprime un niveau matériel et culturel. Il devient enfin partie intégrante du développement et doit, en tant que tel, être traité en même temps sinon avant d'autres secteurs. La crise du logement est alors définie comme étant *"l'aggravation particulière des mauvaises conditions d'habitation... par suite du brusque afflux de la population vers les grandes villes, c'est une énorme augmentation des loyers, un entassement encore accru de locataires dans chaque maison et, pour quelques uns, l'impossibilité de trouver même à se loger"* (1).

Pour toutes ces raisons, la crise de l'habitat est une crise sociale grave. Elle implique une défaillance dans la planification urbaine. *"Elle est à la fois une crise de logement et une crise de société"* (2). Crise complexe par ses manifestations, puisqu'elle engendre le surpeuplement, entraînant des maux sociaux innombrables, le développement anarchique des villes, la bidonvilisation et l'exode rural nuisible à l'agriculture et donc à l'économie. Crise complexe également par ses déterminants puisque le secteur du bâtiment, dont la construction de logements est le

vecteur le plus important, se trouve à l'intersection des relations interbranchés. Par ses approvisionnements, il est le client de la sidérurgie, des cimenteries, des sablières, carrières et autres agrégats, de l'industrie chimique à travers la peinture et autres produits entrant dans l'esthétique intérieure des logements, de la menuiserie, des produits sanitaires et autres. C'est un secteur qui crée autour de lui le développement d'un nombre important d'autres secteurs, de même que c'est un secteur hautement créateur d'emplois.

Toutes ces raisons montrent combien notre sujet d'étude est important sans compter que c'est également un sujet d'actualité puisque, de nos jours, l'aménagement urbain – dont le logement est la pierre angulaire – est un problème vécu par tous les pays du monde. Le surpeuplement mondial, l'urbanisation rapide, les disparités sociales, exacerbent les crises de l'habitat dans le monde et leur donnent des formes différentes selon le niveau de développement atteint par les sociétés, et selon la manière dont chaque nation appréhende le problème.

L'Algérie, la Tunisie, de même que le Maroc, se situent dans le contexte des pays en cours de développement. Les priorités en matière de développement ont été diverses et il leur a été difficile de privilégier l'habitat immédiatement après l'indépendance, vu les besoins en infrastructures de santé, d'éducation, de transport, d'industries, d'agriculture, etc.

Il ne s'agit nullement, pour nous, de comparer les politiques de l'habitat préconisées dans les trois pays, puisque celles-ci sont le reflet de stratégies de développement, de niveau culturel et social, et surtout elles sont le fruit d'une évolution historique dont le logement est la manifestation. Celles-ci ne peuvent qu'être différentes, même si ces trois pays sont voisins, proches par leur religion et plus ou moins par leur



niveau de développement. Ils sont néanmoins différents par leur culture, leur démographie, leurs surfaces et aussi leur relief qui, tous, sont déterminants en matière d'aménagement urbain.

L'observation de ces politiques de l'habitat permettra tout de même d'avoir un aperçu sur les différentes formes que peut prendre la crise de l'habitat en fonction de chaque spécificité, et également d'apprécier les résultats de chacune de ces politiques, à la lumière des moyens mis en œuvre.

Pour cela, nous nous proposons, avant toute chose, d'analyser la crise de l'habitat en Algérie. Notre approche s'inspire de l'approche historique, voire historique comparative. Cette démarche va nous permettre l'évaluation de chacune des étapes concernant le développement et l'évolution de la question centrale : le logement.

Elle va nous permettre, d'abord, de connaître les conditions de départ relatives à la question, à savoir la crise universelle de logements. La crise en Algérie, en Tunisie et au Maroc apparaîtra comme une extension de la crise au niveau international, même si ses formes sont différentes d'une nation à une autre.

Par la suite les différentes démarches : économiques, financières, techniques, vont conditionner la nature des manques et des difficultés, et vont permettre de mesurer les retards, les manques à gagner, les pannes tant de l'appareil productif que celles de tout l'édifice politico managérial et organisationnel.

C'est une démarche qui se base sur les comparaisons entre les étapes et ce, compte tenu de leurs différents contenus, contextes et conjonctures. Cependant, c'est une étude qui se veut ouverte donc loin d'être définitive.

L'aspect comparatif, incontournable, n'exclut en aucune manière la critique qui se veut constructive. Ce ne sera alors pas uniquement un constat qui se rajoute à d'autres, bien au contraire notre travail se veut un véritable effort d'expertise pour connaître l'état des lieux du secteur concerné, pour cerner son évolution et arriver, si possible, à délimiter les problèmes qu'il est censé régler dans le cadre d'une politique nationale ambitieuse. Cette démarche historique comparative apparaît presque comme indispensable, surtout en cette période de déficit en bilans complets, de manque de visibilité, de lisibilité et de traçabilité.

Pour tout cela, notre plan de travail va se structurer comme suit :

Le chapitre I se propose de situer la crise au niveau international d'abord, pour essayer ensuite de cerner ses spécificités et ses origines particulières en Algérie et aussi en Tunisie et au Maroc, notamment à travers les stratégies de développement poursuivies, donc de l'histoire économique de chaque pays étudié, qui va sans conteste avoir une incidence sur les politiques de l'habitat et l'aménagement urbain.

Le chapitre II sera consacré à l'évaluation de l'expérience industrielle de l'Algérie. C'est une période capitale en Algérie, d'abord par sa durée, ses conséquences, et surtout par son originalité en matière d'habitat, sachant que le produit logement demeure difficilement industrialisable. Dans une étude qui se veut historique et comparative, il nous a semblé indispensable de cerner les contraintes qui ont handicapé l'intégration industrielle en Algérie, notamment dans ce secteur.

Le chapitre III nous renseignera sur l'enchaînement des politiques de l'habitat en Algérie comme en Tunisie et au Maroc, au vu des choix stratégiques politico-économiques. Cette approche nous donnera l'occasion d'apprécier l'expérience algérienne à la lumière des

expériences de pays proches géographiquement et économiquement.

Le chapitre IV, quant à lui, nous permettra de quantifier et de situer les implications de la situation de crise de l'habitat en Algérie. Ces implications seront d'ordre démographique, mais aussi du domaine de la planification urbaine, normatives et autres.

En Algérie, résoudre la crise de l'habitat devient une priorité, tant les indicateurs de sa manifestation sont inquiétants, mais la question clef de notre problématique est : Est-ce que les capacités actuelles du secteur productif de réalisation de logements vont être susceptibles de relever le défi de la politique volontariste de résorption de la crise de l'habitat, engagée depuis 1999 ?

Les entreprises publiques ont été restructurées pour les unes, et dissoutes pour la plupart. L'industrialisation de la construction n'est plus de mise puisque le secteur productif en matière de construction se compose, soit d'entreprises restructurées sans grands moyens, soit de micro entreprises privées adoptant des techniques traditionnelles. Les réalisations se font à plus de 80% par le secteur privé. La priorité au secteur de la construction de logements, en tant que moteur de la croissance par la création d'emplois et par les effets en amont et en aval sur les autres secteurs, est affichée depuis 1980, et réaffirmée par le plan de soutien à la relance économique, qui lance le défi de la réalisation de un million de logements entre 2004 et 2009.

## **CHAPITRE I**

### **APPROCHE GLOBALE**

### **DE LA QUESTION DU LOGEMENT**

## **INTRODUCTION**

La crise du logement, avant d'être spécifique aux pays du Maghreb en général, puis à l'Algérie en particulier, trouve ses origines dans l'histoire du développement humain universel. Elle est d'abord une ramification de l'évolution de l'économie de marché. Elle subit alors toutes les contradictions de ce système et évolue avec elles. Ses formes sont différentes en fonction des moyens économiques de chaque Etat, mais elle est bel et bien existante partout. Elle se manifeste différemment et est fonction de la priorité qui lui a été accordée dans chaque stratégie de développement.

C'est pourquoi ce chapitre tentera, dans une première section, de cerner les origines universelles de la crise du logement dans les pays en croissance, puis dans les pays en développement.

La seconde section essaiera de savoir à quel point cette crise est le fruit de décisions politiques et stratégiques, à travers l'étude des stratégies et politiques de développement amorcées d'abord en Algérie, puis respectivement en Tunisie et au Maroc.

## **SECTION 1**

### **ORIGINES ET MANIFESTATIONS DE LA CRISE DU LOGEMENT DANS LE MONDE**

Pour l'être humain, le "gîte", quelle que soit sa forme, n'a jamais été un problème jusqu'à ce qu'il lui attribue une valeur marchande. C'est avec la naissance du marché du logement qu'est apparue la "crise du logement ". C'est la relation entre le marché du logement et la crise du logement, qui va être perçue dans le premier sous-titre de cette section.

Le second sous-titre, quant à lui, tentera de cerner les formes de la crise de logement dans le monde contemporain, que ce soit le monde développé ou le monde émergent dont l'Algérie est l'exemple.

Le troisième sous-titre de la section nous fera comprendre que le produit "logement" est un produit difficilement industrialisable, et ce à travers la lente évolution de l'industrialisation du bâtiment dans le monde.

#### **1.1. Les origines de la crise de logement dans les pays en croissance**

Etudier la genèse de la question du logement, c'est analyser l'ensemble des faits et des aspects multidimensionnels qui ont contribué et concouru à la formation de cette question. Il s'agit surtout d'en souligner les aspects les plus saillants, étant donné l'étendue du thème. Nous ne retiendrons donc que ce qui nous semble indispensable à notre étude.

La série d'articles d'Engels, au 19<sup>e</sup> siècle, au titre révélateur de "*La question du logement*" va poser d'une manière franche la genèse de la question du logement. Elle a longtemps été le centre d'un débat

passionné, repris par les écrits, d'où il ressort que la "crise du logement" va de pair avec les rapports sociaux. En fait, elle ne concerne que les populations exploitées et dominées, qui sont les seules sujettes à des problèmes de logement :

*"Cette crise de logement n'est pas une particularité du moment présent, 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 également touchées" (3)*

La crise actuelle du logement représente donc un des nombreux effets du libéralisme générateur, de par son fonctionnement, de rapports sociaux de domination et d'oppression. Elle s'est développée avec l'avènement du mode de production capitaliste, même si elle ne représente qu'un mal "mineur et secondaire", tant les privations, générées par l'exploitation et inhérentes à ce mode de production, étaient nombreuses.

L'explication de cette crise est à chercher dans l'extension des villes, qui a donné aux terrains localisés en leur centre, une valeur artificielle démesurée par rapport aux petites maisonnettes qui y sont bâties et qui, pour la plupart, sont occupées par la population la plus démunie. Cette population est alors contrainte de quitter les lieux et de céder la place aux grands magasins, bâtiments publics, boutiques et administrations, qui vont bénéficier du privilège des constructeurs à cet endroit.

Refoulées du centre des villes vers la périphérie, il devient pratiquement impossible à ces populations souvent constituées d'ouvriers, de trouver des loyers aussi bon marché que les anciens. La crise devient alors une crise de moyens et non une crise de logement.

Ceci est d'autant plus vrai que les investisseurs ne trouvent aucun intérêt à construire de petits appartements. Ils préfèrent réaliser des logements à fort loyers, offrant *"à la spéculation un champ beaucoup plus vaste."* C'est pourquoi le travailleur est la catégorie sociale la plus touchée par la crise de location.

Cette crise, ainsi créée, a généré le "marché du logement". Ce logement qui, de tout temps, avait été la propriété de son acquéreur, devient une marchandise comme les autres:

*"Le locataire - même s'il est ouvrier - se présente comme un homme qui a de l'argent. Il faut qu'il ait déjà vendu la marchandise qu'il possède en propre, sa force de travail, avant de se présenter avec le prix qu'il en a retiré comme acquéreur de la jouissance d'un appartement." (4)*

Le loyer, qui n'est rien d'autre que le prix du service offert, dépend, en premier lieu, de l'emplacement plus ou moins favorable du terrain, et en second lieu du rapport entre l'offre et la demande. Il recouvre

*« les frais de construction, les réparations et la perte de revenus résultant de mauvaises dettes, les loyers non payés, comme de locaux restés éventuellement vacants, et enfin l'amortissement du capital investi dans la construction d'un immeuble qui n'est pas éternel ... »,*

et aussi

*"l'augmentation de valeur du terrain sur lequel s'élève la maison, et aussi une partie de ces loyers représentent la rente foncière" (5).*

On ne vend plus le logement en tant que tel, mais seulement la jouissance de ce logement, pendant une période déterminée.

De ce fait, le coût initial d'un immeuble se trouve couvert dix fois en cinquante ans, sous forme de loyers, puisque le logement qui a coûté



x unités monétaires peut les rapporter et être amorti en dix ans, par exemple, ou peut-être moins encore.

Etre propriétaire d'une maison est alors devenu quelque chose de rare, du moins pour les travailleurs. Par contre la bourgeoisie, quoique n'étant pas touchée par la crise, se penche sur la question. Son intérêt est justifié par l'expansion des épidémies inhérentes aux quartiers délabrés, et qui sont devenues courantes à la fin du XIXe siècle en Europe, à cause du manque d'hygiène et de l'entassement des populations. Les épidémies sont alors si importantes que, souvent, elles dépassent le cadre des "vilains quartiers", leur foyer principal, pour atteindre les "beaux quartiers" bourgeois. Cet état de fait contraint la bourgeoisie à s'occuper sérieusement de la santé des travailleurs. Des commissions gouvernementales sont alors instituées, dont l'objectif est d'examiner les conditions sanitaires de la "classe laborieuse" et de promulguer des lois en la matière.

Mais cela ne résout en rien la crise du logement. Bien au contraire, la bourgeoisie peut alors, sans aucune difficulté, utiliser le lieu d'habitation comme moyen de pression sur la masse des travailleurs :

*"Procurez-leur des maisons qui leur appartiennent, enchaînez-les à nouveau à la glèbe, et vous briserez leur force de résistance à l'abaissement des salaires par les fabricants. Un travailleur pris isolément peut, à l'occasion, vendre sa petite maison, mais en cas de grève sérieuse ou de crise industrielle généralisée, toutes les maisons appartenant aux travailleurs touchés devraient fatalement être mises en vente et, par conséquent, ne trouveraient pas d'acquéreurs, ou alors il faudrait s'en débarrasser à un prix très inférieur à celui payé à l'achat (6)"*

L'amélioration relative des conditions d'habitation des travailleurs

dans les pays développés contemporains, n'est que le fruit de l'expansion du mouvement syndical et de sa concentration. Autrement dit, le logement reste, aux mains du patronat, un instrument privilégié de pression et de conflit avec les travailleurs.

Si nous replaçons la question du logement dans une dimension plus large, nous remarquerons que les rapports de domination sont toujours prévalents, mais revêtent une forme nouvelle. Dans la plupart des pays en voie de développement, la crise du logement est aiguë, mais elle ne représente jamais qu'un aspect secondaire de la domination du monde industrialisé. L'arme contemporaine est la technologie. Pour construire vite, il est indispensable d'industrialiser, et pour industrialiser, d'acquérir la technologie adéquate. Tant que celle-ci n'est pas maîtrisée par l'acquéreur, il demeure vulnérable, donc à la merci des pays industrialisés.

Encore une fois, la catégorie la plus touchée par la crise du logement est la catégorie la plus démunie : les pays sous-développés, et, comme le disait Engels,

*"Dans une telle société, la crise de logement n'est pas un hasard, c'est une institution nécessaire. Elle ne peut être éliminée, ainsi que ses répercussions, que si l'ordre social tout entier dont elle découle est transformé de fond en comble".*

## **1.2. Les manifestations contemporaines de la crise du logement**

### 1.2.1. Dans les pays développés

Aujourd'hui, dans les pays en croissance, les mêmes causes continuent d'engendrer les mêmes effets. Le libéralisme a transformé le logement en marchandise. Sa valeur est déterminée par le marché mondial et la possession d'un appartement devient une source de revenus

non négligeable. D'autre part, l'accroissement des inégalités, la précarité des emplois (contrat de travail sans garanties d'avenir), perte du pouvoir d'achat des bas salaires, chômage, sont autant de causes d'exclusion du logement. Selon un document publié par la confédération nationale du travail en France <sup>(7)</sup>, en 1954 il manquait dans ce pays 4 millions de logements, et 90% des logements existants étaient inconfortables. Un important plan de construction fut décidé et il comportait de grands ensembles regroupés dans la périphérie des villes. En 1970, officiellement on recensait 400 bidonvilles, le dernier fut résorbé en 1976. Cependant cela n'a pas mis fin à la pénurie de logements. C'est davantage une inadaptation entre un parc locatif important et la solvabilité de nombreux prétendants. La crise de logements n'est plus un déficit de constructions, mais les logements existants sont destinés tout au plus aux classes moyennes. Ce qui obligea les autorités à promulguer une loi stipulant que chaque agglomération de plus de 50 000 habitants doit obligatoirement détenir 20% au moins de logements sociaux dans le parc immobilier. Néanmoins, la mixité sociale est refusée dans plusieurs agglomérations et la loi n'est alors pas respectée. Certaines municipalités préfèrent payer une amende plutôt que de construire du social.

Cinquante ans après, le problème demeure non résolu. Actuellement, il y aurait entre 90 000 (estimation basse) et 300 000 sans domicile fixe. Un SDF n'est pas forcément quelqu'un qui est sans revenus, c'est quelqu'un qui a perdu tout moyen de payer un loyer (expulsé, endetté, etc.) et ce peut être même un travailleur (30% des SDF ont un emploi) dont les revenus sont insuffisants pour pouvoir intégrer le secteur privé et donc ne peut être attributaire d'un logement.

En plus des SDF, il y a les mal logés dans des logements sociaux privés dont les loyers sont encore faibles du fait de l'insalubrité notoire.

Il faut ajouter aussi, les habitants en caravanes, en cabanes, hébergement d'urgence..., estimés à 5,5 millions de personnes. <sup>(8)</sup> vivants dans une situation de réelle fragilité. A Paris 10,3% des logements sont inoccupés, de quoi loger une bonne centaine de milliers de personnes.

Selon un document d'information de l'ONU <sup>(9)</sup>, la construction de logements n'arrive pas à suivre l'augmentation de la croissance urbaine dont les prévisions avoisinent les 5 milliards en 2025. La population urbaine évolue deux fois et demi plus vite que la population rurale : les villes offrent les meilleures perspectives aux pauvres malgré leurs problèmes. Les citadins pauvres sont trois à dix fois plus riches que les ruraux pauvres.

La population mondiale s'urbanise de plus en plus :

- 1950 → 30% de l'humanité vivaient dans des villes
- 1995 → 45%
- 2000 → un être humain sur deux serait citadin
- 2025 → 2/3 des habitants de la planète seraient citadins <sup>(10)</sup>

Les conséquences de l'inadaptation urbanisation – construction de logements, vont se matérialiser par une extension de maladies graves : 10 millions de décès /an au monde pour cause de manque d'hygiène. Cela va se répercuter inévitablement sur l'augmentation des dépenses de santé (les maladies coûtant plus cher que leur prévention), ainsi que l'apparition de dangers environnementaux. A Londres l'espérance de vie des sans-abri est inférieure de plus de 25 ans à la moyenne nationale.

Les aides sous formes de logements sociaux ou autres sont considérablement insuffisants. La structuration de l'offre de logements entre les différents statuts d'occupation (propriété, locatif privé, locatif social) laisse apparaître que dans l'Union Européenne l'habitat locatif

social, ne représente que 17% <sup>(11)</sup> du parc total des logements. En France, les politiques conduites depuis plus de 10 ans, opèrent un télescopage entre deux catégories de publics que l'organisation des politiques publiques séparaient ainsi : le public du logement social, les salariés modestes d'une part, et celui de l'action sociale, les inadaptés et les personnes hors travail, d'autre part. Aujourd'hui, les destins de ces deux populations se mêlent.

*« Il n'est plus aussi facile, comme par le passé, de séparer ce qui relève de la pauvreté marginale ou du handicap de celle des valides invalidés décrochés d'un rapport stable et permanent de l'emploi » <sup>(12)</sup>.*

Aujourd'hui, en France, on utilise la notion de « défavorisé » qui recouvre la notion de « sans-abri » des années 1950, quand la pénurie de logement est à son comble. La notion de « mal logé » est apparue à la fin des années 1960 quand le développement massif de la construction neuve rend insupportable le maintien des logements anciens, et la notion de "sans domicile fixe" a été substituée par la rhétorique contemporaine à celle de "sans-abri". La notion de "population défavorisée" unifie donc, sous une même dénomination, les publics privés de logement et mal logés, les publics de l'action sociale et de l'inadaptation sociale, et aussi les publics de la précarité contemporaine et les populations à ressources modestes.

La réponse, alors, à cette notion de "défavorisé" va être nuancée. En fait, cette réponse s'appuie sur un double découpage. Le premier regroupant les formes marginales qui subsistent dans le parc privé (hôtels meublés, pensions de famille etc....) et le logement HLM des familles modestes, titrant leurs revenus du salariat. Le second, quant à lui, représentant la prise en charge de publics spécifiques tels que le

monde des foyers (pour jeunes, immigrés, personnes âgées...) des centres d'hébergements, des structures d'accueil d'urgence. La politique menée en faveur des défavorisés identifiés par les plans départementaux, va se diversifier en accueil, habitat temporaire et logement d'insertion. Tout cela accompagné de mécanismes d'aide et d'accompagnement des personnes. Cependant, les politiques sociales en matière de logement en Europe, sont bouleversées par les conditions nouvelles dans lesquelles elles s'exercent.

*« On est passé du sans abri des années 1950/1960, qui avait un emploi et une famille, à celui des années 2000 qui a perdu pied pour des raisons familiales (ruptures pour migration), de santé (handicap, alcoolisme), d'emploi (mutations), technologiques, coût du travail non qualifié, modification de qualification ancienne. »<sup>(13)</sup>*

Les politiques se posent la question de savoir s'il vaut mieux offrir des logements décentes ou de favoriser la création d'emplois correctement rémunérés.

#### 1.2.2. Dans les pays en développement

Le problème est davantage aggravé dans les pays en voie de développement. Le développement des villes est une étape nécessaire dans tout processus de développement et il reflète la croissance des économies dans le monde. Dans un pays en développement, sur le plan mondial, la ville est le pôle de réception et de projection de la croissance et du développement économique, entre le niveau local et le niveau mondial. Localement, les centres urbains jouent le rôle de créateur d'activités économiques, assurant des postes de travail et stimulant la croissance du revenu national du pays. En ce sens, ils deviennent des regroupements humains attirant les consommateurs et la main d'œuvre

en quête d'emploi. Sur le plan humain, les villes deviennent alors des pôles d'attraction d'un grand nombre d'habitants des régions rurales, intéressés par le développement industriel et économique. Le changement socio-économique rapide a alors pour conséquence l'apparition de milieux illégaux autour des frontières administratives des centres urbains, jouant le rôle de source principale de main-d'œuvre à bas prix, nécessaire à la croissance économique des régions urbaines. Cela va induire une demande de logement au moindre coût, utile à la résorption des camps humains illégaux localisés autour des grands centres urbains.

En raison des manques de moyens des gouvernements et de la non satisfaction des besoins sur ce plan, le tissu urbain des villes va paraître comme anarchique, déséquilibré, et refléter des aspects plus ruraux qu'urbains. Les résultats peuvent alors être énumérés comme suit :

- 1/ La croissance démographique dans les villes, soit à cause de l'accroissement naturel, soit à cause de l'exode, conduit au gonflement des taux d'occupation par pièce (TOP) qui peut atteindre dans certaines villes 8 personnes par pièce (le Caire).
- 2/ L'augmentation de la demande en matière d'équipement : eau, santé, électricité, communication, éducation...
- 3/ La croissance démographique forcée crée des embouteillages sur les routes et une circulation lente et épuisante des moyens de transport.
- 4/ L'apparition de logements non appropriés et illégaux sur les terrasses, dans les caves, bidonvilles qui arrivent à s'ancrer dans le décor familial des grands centres urbains des pays en développement.
- 5/ La perte de grandes surfaces agricoles à cause de la localisation

des camps humains illégaux (bidonvilles), à la périphérie des villes et donc souvent sur des terres agricoles squattées, ce qui va avoir, notamment, des répercussions néfastes sur la production agricole.

- 6/ L'apparition de problèmes de malnutrition, de maladies contagieuses, épidémies à causes de l'insuffisance des moyens nécessaires à la satisfaction des besoins supplémentaire de cette frange de la société.

Les finances publiques ont très peu de ressources à investir dans les services et équipements collectifs. Pourtant en 2015 les plus grandes agglomérations dans le monde, vont se situer en Asie, en Amérique latine, et en Afrique : Lagos (Nigeria), Shanghai (Chine), Djakarta (Indonésie), Sao Paulo (Brésil), Karachi (Pakistan), Mexico (Mexique) : en conséquence 80% des habitants des villes vivront dans un pays en voie de développement en 2025.

*«Le monde en développement connaît maintenant une urbanisation assez semblable à celle que les pays développés ont connu dans le passé avec un doublement ou un triplement de la population urbaine en une ou deux décennies. La différence, c'est que le citoyen des pays en développement ne gagne parfois pas plus que 200 dollars par an contre 2000 dollars aux Etats-Unis. »* <sup>(14)</sup>

A présent, le manque de ressources financières, d'expertises techniques, et l'inefficacité des réglementations en matière de logement, ralentissent la croissance de ce secteur. Aussi les réformes économiques gouvernementales visant à privatiser l'économie, constituent une dépression sur la construction de logements dans les pays en développement, à cause de la réduction de l'investissement public dans le bâtiment. Il est à noter que le niveau des dépenses publiques



mondiales consacrées au logement est étonnamment bas. Selon le programme des Nations Unies pour le développement (PNUD), en 1995, 3,32% du total des fonds publics disponibles ont été affectés au logement, contre 15% à l'éducation et 6,4% à la santé. Dans plusieurs pays du monde on a établi une relation entre absence de logements adéquats et épidémies, criminalité et troubles sociaux. Les Nations Unies proposent alors aux pays en développement de tirer profit de l'accroissement de leur population urbaine en créant des emplois et en stimulant leurs économies afin de survivre à l'explosion urbaine et y trouver une source de prospérité. Il est démontré que chaque dollar investi dans une maison ajoute 3 dollars au revenu national. Cela car la production de logements stimule la croissance privée dans le domaine des matériaux de construction, des services de transport, des opérations de commercialisation et de la main d'œuvre.

#### 1.2.3. En Algérie

L'approche de la question du logement en Algérie, va se situer dans la même ligne d'idées que son approche au niveau international. Elle comporte, avant tout, un aspect historique, et sa crise doit d'abord être appréhendée comme un sous-produit de la crise mondiale du logement.

Le colonialisme, depuis son avènement en Algérie, a poursuivi une politique de ségrégation pure et simple en matière de logements. Pour ne citer que l'époque récente de 1954, le recensement effectué alors laissait apparaître la disproportion suivante :

- 1 000 000 d'Européens pour 262 000 logements,  
soit 26 logements pour 100 Européens
- et 8 455 000 Musulmans pour 209 000 logements  
soit 2,4 logements pour 100 Musulmans <sup>(15)</sup>.

Ces chiffres à eux seuls expriment la situation de ségrégation dans laquelle vivaient les Algériens.

Dans un document relatif à cette période (<sup>16</sup>), le déficit en logement n'est calculé que par rapport aux Européens. Il est stipulé que, jusqu'en 1939, la construction suivait l'évolution de la population. Les circonstances de la 2<sup>ème</sup> Guerre Mondiale (1939-1944) ont retardé le processus de construction et ont laissé s'accumuler le déficit jusqu'en 1950.

Peu nombreuse, et surtout bien prise en charge, la population européenne a très vite rattrapé le retard. Ce ne fut malheureusement pas le cas des Algériens musulmans pour qui il n'a été construit qu'un logement pour 14 personnes supplémentaires.

La concentration de l'activité commerciale, des administrations, des industries, dans les villes, a favorisé le déséquilibre villes/campagnes. Les migrations vers les villes ont commencé très vite, vers 1930, comme l'indiquent les chiffres estimant l'accroissement de la population comme suit :

En 1900 : 18% de la population totale était urbaine  
En 1930 : 21 %  
En 1959 : 30%

Etant donné que cet accroissement est le fait de la migration campagne - ville des populations musulmanes, les autorités coloniales ont pris des mesures visant leur fixation afin d'éviter l'exode.

Dans le rapport du Plan de Constantine (<sup>17</sup>), on envisage, avant tout, de créer des petites industries, des unités de commerce, d'améliorer les transports entre les villes et les campagnes, et enfin d'installer les administrations publiques en milieu rural.

La décision a été également prise de décentraliser en créant des zones industrielles à l'intérieur du pays. L'Etat se devait d'accorder des

avantages différenciés aux entreprises industrielles selon le lieu d'implantation. Par voie de conséquence, celles situées à l'intérieur du pays auraient dû être les plus avantagées.

A cela devait s'ajouter l'extension des villes secondaires en projetant de construire un habitat digne des cadres et du personnel accompagnant les industries.

Le nombre des logements qui devaient être lancés durant la période quinquennale du Plan de Constantine, était de 210 000 en milieu urbain dont :

- 14 000 logements de catégories supérieures
- 62 000 logements HLM
- 71 000 logements d'un autre type
- 63 000 logements semi urbains <sup>(18)</sup>

Ces programmes expriment bien le souci d'équilibre entre logements de luxe et ceux destinés aux populations pauvres. Ce souci, en fait, répondait beaucoup plus à la pression provoquée par la guerre de Libération Nationale déclenchée en 1954, plutôt qu'à un souci d'amélioration de la situation des populations opprimées.

Là encore le logement est utilisé à des fins politiques et démagogiques. Il a toujours été l'instrument (parmi d'autres) de l'oppression par la ségrégation. L'esprit de domination du colonialisme apparaissait clairement à travers le luxe dans lequel vivaient les colons et la misère et le délabrement réservés aux autochtones. L'existence de quartiers arabes et de quartiers européens était, à elle seule, suffisamment explicite.

Vers la fin de la période coloniale, le logement est utilisé d'une autre manière : on tente, à travers le Plan de Constantine, d'en faire l'instrument de réconciliation avec la communauté musulmane jusque là

opprimée.

En définitive, cette politique coloniale laisse l'Algérie, au lendemain de son Indépendance, dans la situation suivante :

- 3 000 000 d'habitants arrachés à leurs foyers et à leurs villages pour être regroupés dans des camps de concentration,
- 4 000 000 de détenus ou internés,
- 300 000 réfugiés, principalement en Tunisie et au Maroc,
- et, en milieu rural, 8 000 villages détruits. <sup>(19)</sup>

Après l'Indépendance, les aspirations à un nouveau mode de vie, semblable à celui de l'ancien colon, moderne, plus facile, font que toute cette population va s'orienter vers les villes principales. Les logements abandonnés par les Européens ne suffisent plus. Il est alors nécessaire de construire 75 000 nouveaux logements par an dans les villes, et plus de 65 000 dans les campagnes. Ceci donne une idée sur les besoins de reconstruction.

Toute la misère héritée de la colonisation a fait que dans le Programme de Tripoli <sup>(20)</sup> il est question

*"d'une politique sociale au profit des masses, pour élever le niveau de vie des travailleurs, accélérer l'émancipation de la femme, liquider l'analphabétisme, développer la culture nationale, améliorer l'habitat et la situation sanitaire."*

L'habitat est alors une tâche urgente certes, mais parmi tant d'autres. Il en est de même dans la Charte d'Alger où il est stipulé expressément qu'il est *"impossible de fournir à brève échéance des logements acceptables à tous les ménages"*, car cela *"épuiserait les ressources nationales"*.

Cependant l'exode rural a connu, après 1962, des chiffres record.

Déjà en 1962, dans le même document, il est exprimé *"la nécessité de canaliser, d'organiser, de prévoir l'expansion urbaine, afin d'éviter l'anarchie en la matière"*.<sup>(21)</sup>

Les priorités dans le domaine de la construction sont déjà fixées : développer les équipements résidentiels : places, marchés, bâtiments scolaires, centres de soins médicaux... Quant à la liquidation des bidonvilles, elle apparaît comme une tâche de longue haleine à réaliser à long terme, car liée à une situation économique globale. La priorité est accordée à la résolution des problèmes urgents, étant donné les contraintes financières, techniques et humaines. Les premiers efforts sont dirigés vers l'assainissement de la situation locative, afin d'assurer les conditions stables et rationnelles d'occupation des logements.

C'est seulement en 1965 qu'on envisage comme objectif primordial l'achèvement des chantiers de construction de logements abandonnés au lendemain de l'Indépendance.

A partir de 1966, on définit une politique sélective et progressive en matière d'habitat. Le droit au logement est reconnu, mais les contours et les moyens de satisfaction de ce droit restent mal définis. Il faut attendre le premier Plan Quadriennal, puis le deuxième, pour que la politique de l'habitat prenne de plus en plus d'envergure. Malgré cela, les efforts sont restés minimes du fait que, d'une part, les ressources nationales disponibles sont orientées vers l'industrialisation, l'éducation et d'autres domaines. D'autre part, il faut accumuler les capacités matérielles et humaines : entreprises, matériaux de construction, bureaux d'études, etc.

Par contre l'habitat rural a été plus avantagé, du moins sur le plan formel, car il était intégré dans la ligne de direction politique. Il a connu

son premier essor avec l'avènement du premier Plan Quadriennal, notamment avec le développement des villages socialistes qui avaient pour rôle la concrétisation de la Révolution Agraire.

Dans la Charte Nationale de 1976, l'Etat confirme son intérêt particulier pour le logement. La prévision des 100 000 logements par an en 1980 est alors envisagée. L'Etat se promet d'encourager la construction individuelle et envisage la politique de la location-vente et la copropriété, déjà proposés en 1964 dans la Charte d'Alger.

C'est seulement en 1980 qu'est officiellement accordée la priorité à l'habitat *"en tant que besoin social essentiel à satisfaire pour répondre aux aspirations des citoyens et comme élément essentiel du développement économique et de l'occupation de l'espace."* <sup>(22)</sup>

Il est alors prévu d'éliminer l'habitat précaire, de maîtriser la croissance urbaine et de développer les petites et moyennes localités de l'intérieur et du sud du pays. On projette alors de relancer l'industrie des matériaux de construction, ainsi que les unités dont les produits entrent dans le processus de construction, d'encourager la formation dans le bâtiment et les travaux publics, la création et le redéploiement de l'appareil d'étude et de réalisation. Le projet des 100 000 logements par an est théoriquement adopté. On envisage même de dépasser ce seuil au cours de la décennie 80-90.

En réalité, l'embryon d'une nouvelle politique de l'habitat naissait alors. Jusque là, le principal pourvoyeur et constructeur de logement était l'Etat. Même si le secteur privé n'était pas absent, (son rôle était même beaucoup plus important dans la construction que dans tout autre domaine de l'économie), le secteur public était dominant par son accession à l'industrialisation et par son accaparement de tous les programmes de grande envergure.

Officiellement, le marché du logement n'existait pas jusque là en Algérie. La demande était certes importante, mais l'offre ne provenant que d'une seule source ou presque, la concurrence, aspect important du marché, n'existait pas. L'Etat offrait des logements sociaux et le "marché", en tant que lieu d'acquisition et d'échange, n'a commencé à exister qu'au moment où la crise a atteint des proportions alarmantes. Bien que n'existant pas officiellement, la première forme la plus saillante de l'expression de ce marché va être la spéculation : la corruption dans les administrations fit que les logements acquis par les spéculateurs sont revendus avec des "pas de porte" de plus en plus exorbitants. Un marché informel naît alors, qui se concrétise ou s'officialise de plus en plus avec l'avènement de la nouvelle politique de l'habitat. La chute des prix des hydrocarbures a mis l'économie algérienne dans des difficultés insurmontables, et toute la politique du pays va connaître une nouvelle orientation. La politique de l'habitat notamment, va être influencée par le désistement progressif de l'Etat en matière de construction de logements. L'encouragement de la promotion immobilière induit l'émergence d'un grand nombre de promoteurs nouveaux qui vont devenir les principaux pourvoyeurs de logements en remplacement de l'Etat. Le marché du logement est donc officiellement reconnu.

### ***1.3. L'industrialisation en réponse à la crise de l'habitat***

L'industrialisation du bâtiment est préconisée comme étant le moyen d'entraîner des économies d'échelle et donc d'aboutir, comme dans toutes les industries (automobile, par exemple) à une ouverture de l'industrie de la construction et à la rapprocher, dans ses caractéristiques de production et de commercialisation, de toutes les autres industries.

Pour les pays en voie de développement, l'industrialisation de

l'habitat est considérée comme un moyen pour accélérer les livraisons et ce, en raison de la pression de la demande ; et comme un moyen de mécanisation, en raison du manque de main d'œuvre qualifiée.

Pour les pays développés, mus par le souci du profit, en plus de la production rapide, la compression du personnel permet de réaliser des économies sur les salaires, et d'éviter les conflits inhérents le plus souvent au nombre de travailleurs.

#### 1.3.1. Adaptation de l'industrialisation au bâtiment

En Europe, au lendemain de la deuxième Guerre mondiale, la forte demande dans le domaine de la construction, ressentie à cette époque d'après-guerre, suscite l'innovation technologique dans ce secteur. Des avantages fiscaux sont alors accordés par les Etats afin d'attirer les capitaux dans ce domaine. Elle représentait le seul moyen qui permettait, d'une part d'élever la productivité, et d'autre part de minimiser les coûts, dans l'optique de réaliser plus de profits. Cette rationalisation ne pouvait se réaliser que par l'intermédiaire de techniques nouvelles. Aux USA, cette innovation n'apparaît que vers les années 1930. Elle est apparue surtout dans le gros œuvre. Elle concerne essentiellement l'utilisation du béton armé, mais touche également les procédés de moulage du béton : Le coffrage outil sur le chantier et le moule en usine de préfabriqués, ont un taux d'utilisation plus élevé et permettent surtout une grande rapidité d'exécution. C'est pourquoi ils remplacent le coffrage traditionnel en bois.

L'innovation se situe aussi dans l'éclatement du processus de production. Il y eut transfert d'activité de l'aval vers l'amont, de sorte que les sous-ensembles traditionnellement montés sur place, deviennent des produits réalisés en usine, et seulement assemblés sur site. C'est de là que



vient l'opposition <sup>(23)</sup> entre, d'un côté, un processus de production "intégré" où toute l'activité de construction, de son début jusqu'à sa fin, se fait sur site, soit en utilisant le coffrage traditionnel en bois, soit le coffrage outil ; et d'un autre côté le processus de "production éclatée" où l'activité de la construction est répartie en stades de spécialisation.

Des produits normalisés, appelés "composants compatibles", sont fabriqués dans une usine et intégrés à la construction indépendamment de tout projet précis, sans subir aucune transformation sur site. Ils sont adaptables à tout type de construction.

Cependant le logement, de par ses caractéristiques propres, présente des difficultés quant à son industrialisation : Tout d'abord, il est lié directement à la politique foncière puisqu'on ne peut envisager la construction de logements sans l'existence de terrains. Ensuite sa durée de vie détermine, quant à elle, un long cycle de rotation des capitaux. C'est pourquoi l'industrialisation du bâtiment ou du logement en particulier, apparaît complexe. L'expérience a montré que :

*"En réalité au niveau d'une maison toute entière, rien n'est vraiment répétitif, ni dans l'adaptation au terrain, ni dans les détails, ni souvent même dans les matériaux, en tous cas pas sur le chantier" <sup>(24)</sup>*

Sur le plan de la commercialisation, l'industrialisation ouverte nécessite la parfaite maîtrise des exigences des utilisateurs et du marché de la construction, lesquelles exigences sont un réel handicap de par leur variété.

Ainsi l'industrialisation du bâtiment se heurte à des limites qui tiennent à ses spécificités qui l'opposent aux autres industries. Dans les pays développés eux-mêmes, l'industrialisation de la construction a eu une évolution beaucoup plus lente que dans les autres secteurs

industriels. A titre d'exemple, en France, on constate une prépondérance importante des entreprises artisanales, et seulement l'existence d'un petit nombre d'entreprises industrielles, de même que la faiblesse du capital fixe par rapport au nombre des travailleurs.

Peu concentrée, peu capitalistique, faiblement productive, l'industrie de la construction reste plus proche des secteurs comme le commerce, la santé et les services. Ceci n'empêche pas, cependant, ce type d'industrie d'évoluer progressivement dans de nombreux pays, d'autant que, pour le monde entier, le bien "logement" demeure l'un des biens les plus précieux à cause de sa rareté. En effet, partout dans le monde, ou presque, le secteur "habitat" est un secteur en crise, qui ne répond pas à la demande, même si la crise se manifeste différemment dans ses formes et dans ses origines.

### 1.3.2. Les principaux procédés technologiques appliqués à la construction

Selon une étude publiée par le CNAT <sup>(25)</sup>, les procédés technologiques utilisés dans le monde pour la construction peuvent être regroupés en quatre familles essentielles. Ces familles technologiques sont définies en fonction du ou des procédés utilisés pour la réalisation de la "structure porteuse" (\*).

#### **La famille technologique n° 1**

Elle englobe les procédés qui réalisent la construction par bétonnage en œuvre au moyen du coffrage outil. Elle s'insère dans le groupe nommé "groupe mécanisation". Elle est représentée par les techniques du tunnel transversal demi coquille, pour la réalisation des murs transversaux, les dalles-plancher et dalles-toiture, associées à un

---

(\* ) Pour une plus grande compréhension de cet aspect, Cf. CNAT, op.cit.

jeu de banches pour l'exécution des murs de façade.

### **La famille technologique n° 2**

Elle englobe les procédés techniques qui réalisent la construction par assemblage de composants fonctionnels plans en béton armé. Les murs et les façades étant également préfabriqués. On l'appelle également "préfabrication par composant plan". La réalisation se fait en usine fixe ou en usine foraine. Les panneaux peuvent être de grande taille (préfabrication lourde) ou de petite taille (légère).

Les procédés inclus dans cette famille sont généralement représentés par toutes les techniques de préfabrication lourde à grands panneaux. Ils réalisent la quasi totalité des bâtiments et touchent la structure, l'enveloppe et la partition. Cette famille s'insère quant à elle, dans le deuxième groupe de familles technologiques : le groupe préfabrication.

### **Famille technologique n° 3**

S'y insèrent les procédés techniques qui réalisent la construction par assemblage d'ensembles fonctionnels volumiques à structure en béton armé. Les ensembles sont toujours réalisés en usine fixe.

Cette famille concerne tous les procédés inclus dans la préfabrication par ensembles tridimensionnels. Elle englobe un procédé unique réalisant la juxtaposition de modules équipés en grande partie. Elle s'insère également dans le groupe préfabrication.

### **Famille technologique n° 4**

Elle renferme les procédés techniques utilisant les tables et banches pour réaliser les dalles-plancher, les dalles-toiture et les murs de refend transversaux. Les autres éléments étant parfois préfabriqués.

En fait, cette famille est constituée de tous les procédés qui réalisent

la construction par bétonnage en œuvre au moyen des coffrages outils. Ils touchent généralement la structure du bâtiment. On l'appelle également "système hybride" puisqu'il repose sur l'association de constructions traditionnelles et de l'assemblage de certains éléments préfabriqués en usine. Cette famille technologique s'insère dans le groupe mécanisation.

Il en ressort deux grands groupes :

- Le groupe Mécanisation, englobant les familles 1 et 4.
- Le groupe Préfabrication, englobant les familles 2 et 3.

**En URSS et autres pays de l'Est**, la technologie retenue est celle des panneaux porteurs en béton majoritaire. Cette technologie leur permet de réaliser une économie de 8 à 10% sur la construction des immeubles qui se faisaient autrefois en maçonnerie traditionnelle. Elle permet aussi une économie de main-d'œuvre de 35 à 40%.

**Au Japon**, le programme SPH (Standard Public Housing) lancé en 1971, préconise une standardisation maximale des composants. Ce programme a, certes, réalisé une économie dans le temps de travail de 43%, de même qu'il a abaissé le coût de production de 5 à 9 %, cependant un alourdissement des charges d'amortissement et des coûts des matériaux de plus en plus sophistiqués s'en est suivi.

**La Finlande**, quant à elle, adopte le système BES (Béton Élément System), qui consiste en ce que les murs porteurs soient de grands panneaux de béton, et que l'ossature soit en poteaux et dalles. Ceci implique une gamme unique et complète de composants d'équipement. Ce système a permis une réduction du temps de travail sur les chantiers, de 44%, et de 15% sur le temps de travail global, pour la construction d'un logement, de même qu'une réduction des coûts, de 10 à 12%.

**La Grande-Bretagne** n'applique l'industrialisation que dans la construction scolaire, hospitalière et administrative. Elle a adopté des systèmes qui permettent de réaliser une économie de 25% sur les délais, et de 5 à 22% sur les coûts.

**Aux USA**, outre les panneaux de construction tridimensionnels à modules, deux procédés sont également pratiqués : le "mobile home" et les maisons modulaires entièrement construites en usine et fixées au sol.

Le premier procédé permet de réaliser un logement en 173 heures, contre 1 000 heures pour un logement conventionnel. Le prix représente le tiers de celui d'une maison classique. Mais il présente un gros inconvénient : celui d'une courte durée de vie.

Le second procédé, apparu en 1969, consiste à produire des maisons en bois. Les prix restent les mêmes tandis que les délais de réalisation sont légèrement écourtés.

En général l'industrialisation pratiquée actuellement dans le monde, permet une réduction plus ou moins importante des délais et des coûts. Cependant elle est confrontée à des contraintes très délicates :

La première concerne la taille des opérations. La plupart des procédés de préfabrication ne peuvent être opérationnels que si on a affaire à des opérations de grandes tailles.

La seconde est liée aux débouchés, puisqu'elle est conditionnée par l'existence de terrains à construire.

La troisième est que le rayon maximal de distribution des usines de préfabrication est de 60 km (en Europe)

L'élément le plus positif de l'industrialisation du bâtiment est qu'elle permet, à coup sûr, une diminution de la main-d'œuvre, ce qui, appliqué aux pays en développement, ne semble pas du tout être un avantage.

## **SECTION 2**

### **STRATEGIES DE DEVELOPPEMENT DES PAYS DU MAGHREB ET PRIORITES A L'HABITAT**

Mis à part le fait que la crise de logement trouve d'abord ses origines dans les failles sociales du fonctionnement de l'économie de marché, il n'en demeure pas moins évident que la prise en charge de cette crise est différente d'un Etat à un autre. Cette différence vient des choix politico-économiques dans les stratégies de développement. Ces choix vont donner au secteur de la construction de logements une hiérarchie différente dans les priorités du développement. Cela va, sans conteste, se répercuter sur le volume des investissements alloués au secteur et donc sur l'évolution de l'offre quantitative et même qualitative de logement.

#### **2.1. La stratégie de développement algérienne**

Toute stratégie économique fondée se réfère nécessairement à des théories et des normes scientifiques universellement reconnues. Elle repose également sur des fondements idéologiques qui lui permettent d'avoir sa logique économique.

##### 2.1.1. Les choix de développement jusqu'à 1980

###### ***2.1.1.1. Le support théorique du choix politico-économique***

De tout temps, le moteur essentiel de l'humanité a été et demeurera son aspiration au progrès économique et social. Toutefois, en ce qui concerne la théorie économique, elle n'a eu un véritable intérêt pour l'analyse des théories de développement qu'à partir des débuts du XXe siècle.

Si l'on voulait recenser les grands courants de pensée qui ont

prévalu sur le sujet, on les regrouperait en trois Ecoles historiquement situées : l'Ecole classique, l'Ecole néo-classique, et l'approche contemporaine du développement.

**L'Ecole classique** part de l'observation pure et simple, et tente d'expliquer l'évolution des sociétés en déterminant les différentes étapes historiques à travers lesquelles elles seraient passées. La pensée dominante est que l'Histoire économique se répète "*à tout moment et en tout lieu et suivant des conditions presque identiques*" <sup>(26)</sup>. Il s'agit d'une succession de stades économiques auxquels obéirait toute société.

Adam Smith, un des adeptes de cette Ecole, définit quatre étapes avant l'industrialisation : la chasse - l'élevage - l'agriculture - le commerce et l'industrialisation.

Frederik List, de l'Ecole allemande, définit quant à lui cinq étapes : esclavage - activité pastorale - agriculture - manufacture - commerce. Le commerce procurerait les ressources indispensables pour le développement de l'industrie.

Karl Marx reprend le même principe des phases, mais vues sous un angle différent. Pour lui, ce qui est déterminant pour toutes les sociétés, c'est l'appropriation des facteurs de production. Il définit quatre phases d'évolution de l'Humanité : communisme primitif - esclavage - féodalisme - capitalisme. A la différence des autres penseurs, Marx ne recommande pas de suivre les mêmes étapes, mais de combattre féodalisme et capitalisme, pour retourner au communisme qui, alors, perdrait son caractère primitif <sup>(27)</sup>.

Rostov s'inscrit également dans l'Ecole des classiques, et il définit, quant à lui, cinq étapes d'évolution :

- la société traditionnelle

- la transition réalisée par l'ouverture sur le marché mondial et par le développement d'une science expérimentale en progrès.
- les conditions de la transition vers le stade de la société industrielle, représentées par un taux d'investissement minimal de 5 à 10%, la création de plusieurs industries de transformation, et la mise sur pied d'institutions politiques capables d'impulser et de guider le développement.
- la maturité ou stabilité
- la consommation de masse <sup>(28)</sup>.

Ces théories, bien que divergentes en apparence, se rejoignent cependant sur un point : l'industrialisation est la phase ultime de toute évolution sociale, et toutes les sociétés se voient obligées d'accumuler des ressources pour l'atteindre.

Cependant, l'Ecole classique en général, ne fait que définir ces étapes (les premières) qui ne concernent que les sociétés traditionnelles. Or la majorité des pays en développement les ont dépassées. Le passage d'un stade à un autre est strict, et ces théories n'envisagent ni de sauter certaines étapes, ni de réduire leur durée grâce à l'industrialisation.

**L'Ecole néo-classique**, représentée par D. Ricardo et Hecksher Ohlin, privilégie le marché comme lieu d'échange international, et comme le meilleur stimulant des activités productives et donc du développement économique.

Charles Bettelheim se situe dans cette ligne de pensée en préconisant *"l'interdépendance des espaces économiques où chaque nation représente une partie dominée ou dominante intégrée à l'espace mondial"* <sup>(29)</sup>

Cette théorie est défendue également par Samuelson, H. Ohlin et



Gérard Lafy qui considèrent la *"spécialisation comme facteur particulièrement important dans l'échange international et qui entrevoient la possibilité d'un optimum de type Pareto entre les coéchangistes"* (30)

Cette théorie a eu cours pendant longtemps et a été à l'origine de la nouvelle division internationale du travail, tant critiquée de nos jours.

En réalité, les échanges au niveau international sont dominés par la production manufacturière, accaparée par quelques pays qui en tirent des avantages comparatifs. Le progrès n'est pas diffusé à cause de la protection des inventions et innovations, qui assure la conservation de cet avantage comparatif. Les monopoles que se constituent les firmes multinationales, grâce à la détention d'une grande partie du commerce international, font que le cadre actuel de l'échange est plus une entrave qu'un facteur favorisant l'épanouissement des économies retardées.

**La Nouvelle approche du développement** va alors s'axer autour de quatre théories principales :

- La théorie de la croissance équilibrée, prônée par Nurcks et Keynes, qui considère la croissance à travers les mécanismes de marché, appréhendés à l'aide d'équations de comportement : production, consommation, épargne, investissement. Cette théorie suppose une certaine stabilité. C'est pourquoi elle est apparue insuffisante pour répondre aux besoins des pays en développement.

- La théorie de la croissance déséquilibrée qui, plutôt que de privilégier la demande, comme la théorie précédente, se fonde sur l'augmentation de l'offre. Il s'agit de développer les capacités de production par une politique volontariste en matière d'investissement. Elle consiste à privilégier certains secteurs, et à en maintenir d'autres en

équilibre, pour dynamiser la croissance et aboutir au développement.

- La théorie de l'intégration, qui reconduit les principes de D. Ricardo et Ohlin sur l'échange international : le monde est interdépendant et aucune économie ne peut se suffire à elle seule. Donc pour sortir du sous-développement, il faut stimuler la production locale en la confrontant au marché international.

Ce principe pourrait être vérifié concrètement s'il n'y avait pas de déséquilibre dans les capacités techniques au niveau mondial. Cette technique qui donne aux uns la capacité d'innover, de fabriquer des machines et des équipements, qui leur permet de plus en plus de dominer les échanges internationaux, et qui laisse les autres dépendants, démunis, possédant (pour certains seulement) des matières premières, mais sans avoir aucun moyen de les exploiter et de les utiliser dans le sens voulu.

- La théorie du co-développement s'élève contre toutes ces inégalités entre le Nord (d'où émanent toutes les décisions) et le Sud (contraint à se soumettre). Elle se situe entre la théorie de l'intégration et celle de la rupture, et recommande de corriger les inégalités entre pays riches et pays pauvres, afin de permettre un échange équitable. Ces corrections toucheraient la rétribution, à leur juste prix, des produits de base, la facilité d'accès aux produits manufacturés devenus le centre des échanges internationaux, et enfin la création d'association de coopération interrégionales. C'est, en fait, la base du nouvel ordre économique tant réclamé par les pays en développement.

On peut toutefois remarquer que pour toutes les théories, la possession d'un appareil industriel performant demeure la condition essentielle pour les pays du Sud.

Quelle que soit la théorie sur laquelle se base la stratégie de

développement, elle fait de l'industrialisation un moyen incontournable. Concrètement, le monde sous-développé devrait faire le choix entre trois modèles de développement :

- Le premier est celui du développement transmis, qui repose sur l'analyse néo-classique des échanges extérieurs sur la base des avantages comparatifs. C'est l'approche de l'intégration (développée ci-dessus) et dont les limites ne sont plus à démontrer.

- Le second modèle, en fait très ancien, se réfère à la politique dite d'import - substitution. Cette politique a été mise en avant chaque fois qu'une nation a voulu niveler ses structures de production sur celles d'une autre nation plus avancée qu'elle. Elle a été appliquée surtout dans les pays d'Amérique latine (Chili, Brésil) et, par la suite, la Turquie l'a également adoptée. Elle consiste en un remplacement des importations par une production locale. Cette stratégie engendre, certes, dès son enclenchement, une expansion très rapide, mais l'expérience des pays qui l'ont adoptée a montré que, très rapidement, cette théorie s'épuise et apparaît inadaptée aux conditions des pays en voie de développement, en raison de l'importance des capitaux requis par les investissements énormes qu'elle suggère.

Par la suite, l'étroitesse du marché national rend ces investissements inopérants. Dès lors que la demande, et donc le profit, diminuent, les investissements ralentissent, et il en découle un essoufflement de la croissance économique.

Les moyens de règlement internationaux des pays en développement étant limités, on assiste à une stagnation économique qui va souvent entraîner une instabilité politique.

C'est pourquoi la théorie de la substitution d'importations demeure

incapable de s'ériger en modèle de développement stable et soutenu. En effet, après trois décennies de substitution d'importations, les pays qui l'ont pratiquée se caractérisent par :

- une aggravation de la concentration sociale et régionale des revenus,
- l'existence de situations monopolistiques qui constituent un frein à la concurrence stimulatrice,
- une absence d'intégration industrielle,
- un taux de chômage important,
- une agriculture vivrière négligée au profit de l'agriculture d'exportation considérée comme source de services (cacao, café,...) <sup>(31)</sup>

• Le troisième choix possible pour les pays en développement se situe dans le modèle dit "autocentré", ou "développement indépendant", inspiré de la théorie prônée par divers grands économistes (de Bernis, Bobrowski...) et qui repose sur la notion d'industrie industrialisante.

Est industrialisante une industrie qui, en amont comme en aval, a un effet d'entraînement sur le processus industriel des autres secteurs. C'est en quelque sorte l'industrie qui, par son développement, engendre le plus grand noircissement du tableau d'échanges interindustriels, et entraîne dans le sillage de son développement, celui de l'économie globale.

La cohérence d'un système productif industriel repose sur l'existence de trois secteurs de production :

- celui de biens d'équipement ou de capital,
- celui de biens intermédiaires,
- celui de biens de consommation.

Le secteur de production de biens d'équipements est considéré comme le seul capable de permettre la reproduction des trois secteurs, en ce sens qu'il permet de fournir les biens d'équipement à toutes les branches : équipements de levage (grues, ponts roulants...), équipements industriels de transport (tracteurs, camions...), équipements industriels de transformation (mécaniques, électriques, machines-outils), qui forment la base de la construction d'autres machines. Il fournit également des biens semi-finis intermédiaires destinés à être incorporés dans les biens de production ou d'investissement : roulement, fils métalliques, charpentes, moteurs électriques... Enfin il fournit des biens de consommation durables : voitures, appareils électroménagers, appareils d'optique...etc.

Le modèle suggéré possède une perspective à long terme qui découle des trois phases suivantes :

Première phase : Développement des industries de transformation considérées comme des industries de base ou industrialisantes.

Deuxième phase : Développement des industries de biens d'équipement pour mettre en place les conditions de reproduction des autres secteurs.

Troisième phase : Développement des industries de consommation pour compléter le processus, et aboutir au parfait développement économique.

Cette théorie est une variante de la doctrine de Lénine, se rapportant au rôle de l'industrie lourde ou du Secteur 1 dans la phase de transition du capitalisme vers le socialisme.

L'Algérie, dans les années 60, se devait de choisir l'une des voies offertes. Elle s'insère alors parmi les pays qui optent pour une

industrialisation lourde par le biais de la technologie moderne, l'industrie étant hautement capitaliste. Ceci apparaît dans les textes doctrinaux dès le Programme de Tripoli :

*"Il revient à l'Etat de réunir les conditions nécessaires au développement du secteur des industries lourdes."*

Cependant le processus ne se déclenche qu'en 1967. Il y eut alors retour aux propositions du Programme de Tripoli sur le plan de la stratégie économique des industries lourdes. Il se poursuit jusqu'en 1976 où il fut confirmé dans la Charte Nationale :

*"La forme d'industrialisation du pays, de par son caractère global et intensif, inclut tout naturellement la réalisation des industries complexes comportant l'utilisation des technologies avancées."*

Tel est donc le schéma de l'industrialisation retenu en Algérie. En plus du caractère globalisant, celle-ci adopte une technologie moderne. L'adoption de cette théorie des industries industrialisantes était motivée par les aspects suivants :

1) En abordant les industries de base, l'Algérie veut montrer qu'elle n'entend pas servir le principe de délocalisation des vieilles industries vers la périphérie, mais qu'elle défend le principe de sa complémentarité avec les pays développés. Elle n'adhère pas non plus au développement sous forme d'ateliers de sous-traitance ou de relais des firmes multinationales.

L'industrialisation ainsi comprise doit lui permettre, essentiellement, de contrecarrer la division internationale du travail, selon les principes de produits de base contre produits manufacturés, et donc doit garantir l'indépendance économique. Cette indépendance est recherchée, à l'époque, vis à vis des deux blocs (Est et Ouest) par la

pratique du non-alignement et du neutralisme positif.

2) L'Algérie opte pour une introversion de l'appareil de production.

Au cours des années 70, l'industrie est considérée comme un moyen de défense contre la pénétration de l'impérialisme. Elle représente une volonté de rupture externe afin d'échapper aux rapports sociaux induits par le capitalisme international.

3) Sur le plan interne, la théorie en question devait garantir l'intégration intersectorielle. Les industries industrialisantes sont censées créer les conditions de modernisation de l'agriculture et de production de biens destinés à la consommation interne. L'objectif était d'atteindre en 1980 la phase d'innovation concrétisée par l'installation d'une infrastructure complète fournissant 40 000 emplois par an. Elle aurait permis également une autosatisfaction de la demande interne, et surtout d'atteindre le trinôme : indépendance - introversion - intégration.

La même volonté de rupture externe est exprimée au niveau interne, pour empêcher l'émergence de rapports sociaux capitalistes pouvant découler de l'accumulation du capital, induite du développement de l'industrie. L'industrialisation est alors perçue, non pas seulement comme un processus technique au service du développement économique ni comme une combinaison technico-économique, mais comme un processus de restructuration sociale qui n'obéit pas aux jeux politiques commandés par des intérêts privés capitalistes. Ceci constituera la justification théorique du contrôle strict de l'économie par l'Etat.

Cette stratégie a été concrétisée au cours des années qui ont suivi l'Indépendance, de 1965 à 1977, à travers les différents plans amorcés et pratiqués au cours de cette période.

### *2.1.1.2. La mise en application des choix politico-économiques*

Les choix stratégiques entrepris par l'Algérie au cours de la période qui nous intéresse, impliquent la suprématie de l'Etat en tant que régulateur de l'économie nationale. Pour cela, une stratégie étatique est indispensable car c'est l'un des piliers (avec la planification et l'industrialisation) sur lequel repose le succès de la stratégie de développement.

#### A - L'autorité de l'Etat

En 1965, il est question de construire un Etat fort, centralisé et planificateur. Il faut renforcer son rôle et son autorité, avec la mise en place d'une administration efficace. Il y a nécessité de développer un secteur public industriel puissant. Non seulement il faut asseoir l'autorité politique, mais aussi l'élargir au secteur économique. La mise en place d'un secteur d'Etat puissant devenait une nécessité objective, d'autant que, du développement de ce secteur dépendait d'une part, l'assise économique nécessaire au pouvoir politique, et d'autre part la consolidation de l'option politique choisie à l'époque. De sorte qu'un secteur public élargi, puissant, permettait de rétrécir le champ d'action des lois de fonctionnement (les lois économiques capitalistes) et donc favorisait l'instauration du socialisme en tant qu'option privilégiée.

Dès 1968, il y eut un mouvement de nationalisation intense pour asseoir le pouvoir et l'autorité de l'Etat, car l'Indépendance économique repose sur la récupération des richesses naturelles, l'appropriation par les collectivités, des grands moyens de production, l'équilibre des échanges extérieurs, la maîtrise de la technologie, la promotion et l'expansion du marché local national.

C'est ainsi que la nationalisation des mines, du commerce extérieur,



des banques et sociétés d'assurance, ainsi que la redistribution des terres agricoles, mettent les leviers de commande de l'économie entre les mains de l'Etat.

C'est l'option socialiste. La voie socialiste s'oppose à l'entreprise capitaliste qui, elle, apparaît comme incompatible avec l'indépendance économique. Elle se fixe comme objectif d'assurer la promotion de l'homme, en améliorant son niveau de vie, et en transformant le mode d'existence des masses auparavant colonisées. Le socialisme algérien n'est pas, toutefois, le socialisme marxiste-léniniste (considéré comme idéologie étrangère) même s'il s'en inspire et l'amalgame à d'autres héritages culturels : l'Islam, l'arabisme et le nationalisme.

Ce choix pour le mode de production socialiste justifia encore plus l'appropriation collective des moyens de production. Le secteur public se devait d'être important et majoritaire pour faire reculer la propriété privée.

La Charte Nationale de 1976 définit le rôle de l'Etat comme suit :

*« L'Etat organise la production et la répartition du produit national, et est l'agent principal de la refonte de l'économie et de l'ensemble des rapports sociaux. Etant l'expression fidèle des aspirations des travailleurs et des paysans, défenseur des masses populaires, il leur donne les moyens de participer à la gestion des affaires publiques. »*

Le socialisme proposé est donc un socialisme d'Etat, signifiant par là le contrôle par l'Etat des moyens de production, mais associant les travailleurs à tous "*les aspects de la vie des entreprises*" <sup>(32)</sup>. C'est la raison pour laquelle, en 1971, on a vu s'instituer la "Gestion Socialiste des Entreprises".

Le préambule du rapport général du Plan Quadriennal 70-73 est

considéré alors comme un "*aboutissement de la consolidation de l'Etat et un point de départ d'une phase intensive de développement économique*" (33).

"Aboutissement" car, en 1970, le régime institué en 1965 a à son actif de nombreuses réalisations :

- Accords d'Evian révisés
- Recensement de la population en 1966
- Premières nationalisations de 1967 à 1969
- Structures administratives locales (APC) et régionales (APW) en place
- Un essai de planification à travers le plan triennal 1967-1969
- Adoption d'une stratégie de développement de l'Algérie.

Quant à la question du logement, elle a été directement influencée par la politique générale poursuivie : l'Etat la prend à sa charge presque exclusive. Bien que non prioritaire, le secteur de l'habitat apparaît comme une des responsabilités de l'Etat, autant que la santé, l'éducation et autres. Le secteur privé reste marginalisé et minoritaire en matière d'offre de logements. L'Etat reste le principal fournisseur en réponse à l'esprit "paternaliste" qui ressort de son rôle et de sa fonction définie dans les textes doctrinaux.

L'organisation du secteur du Bâtiment et Travaux Publics va être conforme à l'organisation de l'économie toute entière.

De grandes et puissantes sociétés nationales de production participent à l'industrialisation comme mode de production. L'approvisionnement se fait à travers d'autres grands monopoles : la SNMC pour les matériaux de construction, la SNS pour le fer, la SNLB pour le bois et autres.

L'Etat centralise en son sein le financement, la production, la répartition et la gestion des logements.

## **B - La planification**

La planification en Algérie, au cours des premières années de son existence, répondait à deux soucis majeurs :

- Asseoir l'autorité de l'Etat en centralisant le pouvoir de décision
- Réaliser un développement rapide et surtout équilibré.

Elle représentait, dans la stratégie globale de développement algérien, la méthode de direction de l'économie. Elle était l'instrument de mobilisation de la nation autour des objectifs de la Révolution.

Dans le monde, hormis l'URSS, c'est seulement au cours de la deuxième Guerre mondiale que furent posés les premiers jalons de la planification. La rareté des matières premières et autres marchandises a imposé leur affectation prioritaire, et la planification eut de grands avantages à cette époque. Par la suite, grâce au Plan Marshall, les mérites de la planification sont universellement reconnus.

En URSS et dans les pays socialistes, on définit la planification comme étant la *"nécessité d'une direction scientifiquement fondée du développement"*. Le plan est alors synonyme d'ordre, de stabilité dans l'économie, et de maîtrise de fait à travers la réalisation de l'équilibre entre les besoins de consommation de la population, à satisfaire au moindre coût, et les ressources disponibles.

C'est pourquoi en Algérie, en plus de toutes les fonctions qu'on lui confère et qui ont déjà été citées, la planification est le prolongement et la consolidation de la construction du socialisme et de la mise en oeuvre de la stratégie de développement.

Au cours des deux dernières décennies, le plan est utilisé comme un instrument de correction des imperfections du marché, lesquelles débouchent sur une répartition inéquitable de la richesse nationale.

Toutefois il est reconnu également que les limites de cette planification sont nombreuses. Rares sont les pays en développement qui en ont atteint ses objectifs. En fait, le manque d'expérience en matière de planification de ces pays, fait que très souvent ils ne disposent ni des cadres nécessaires ni des administrations compétentes. La circulation de l'information étant difficile et les statistiques centralisées, il en découle un manque de coordination entre les institutions de l'Etat, et des insuffisances au niveau de l'organisation, de l'élaboration et de la réalisation du plan.

En Algérie, le plan triennal 1967-1969 servit de première expérience en matière de planification. De 1963 à 1966, les investissements étaient modestes et s'inséraient dans des "plans d'urgence". Par la suite, de 1967 à 1969, les préférences des planificateurs s'orientèrent vers l'industrie de base et les activités liées aux hydrocarbures, considérées comme "lieu de formation du nouvel avantage comparatif de l'Algérie" (<sup>34</sup>).

C'est seulement en 1970 que fut donné le départ de la planification de type socialiste:

*"Les collectivités locales, les entreprises publiques et les ministères de tutelle conçoivent des projets d'investissements qu'ils sélectionnent à partir de critères (comme la valeur ajoutée, la contribution à l'équilibre régional...) fixés par le secrétaire d'Etat au Plan. C'est ce dernier, en liaison avec le Ministère des Finances, qui arrête un taux d'investissement par arbitrage entre les différents projets d'accumulation (qu'il a étudiés), et soumet ses propositions au gouvernement (au nom du centralisme démocratique)" (<sup>35</sup>)*

Le plan triennal est un plan expérimental qui reflète un effort de

développement ordonné. Il se fixait comme premier objectif d'expérimenter la méthodologie d'élaboration d'un plan, avec le concours de spécialistes du Gosplan, et ensuite de faire participer les administrations et les entreprises à son exécution.

*"Le plan triennal avait pour but de commencer à réaliser les objectifs arrêtés dans le cadre des perspectives, mais surtout de préparer d'une façon interne, et les administrations, et l'organisation des entreprises publiques et autogérées, à l'effort de développement" (36)*

Par la suite, le préambule du Rapport sur le premier Plan Quadriennal annonce et confirme la planification administrée et centralisée. Si on excepte le montant des investissements et l'attention consacrée aux branches non industrielles, il y a continuité dans la ligne de pensée et dans la procédure jusqu'en 1977.

C'est justement ce mode centralisé de la décision, qui aboutira à la crise de la planification. La justification était d'optimiser le volume et la structure des investissements globaux. En réalité, à la conception de "l'Etat planificateur" fut substituée *"une conception de l'Etat gendarme"* (37).

En fait la rationalité économique et les techniques de calcul, pourtant considérées comme la base de la réalisation des équilibres indispensables à toute planification efficiente (offre/demande, et création monétaire/production) sont absents du système de planification algérien. Pour M. Benachenhou, le système algérien de planification, dans son mode effectif de prise de décision, n'est qu'une terminologie qualifiant

*« un regroupement organisé d'un ensemble de fonctionnaires dont les responsabilités réelles n'avaient que peu de rapport avec les activités de planification, et qui étaient beaucoup plus chargés de placer, a*

*posteriori, dans un cadre intellectuellement cohérent, des décisions d'investissement ayant des objectifs purement politiques, et donc obéissant à une rationalité non économique »* <sup>(38)</sup>.

Les échecs de la planification algérienne sont dus aussi à l'inexistence de plans sectoriels, et donc de plans nationaux de production. Les approches sectorielles des problèmes de production sont différentes d'un ministère à un autre, ce qui conduit les entreprises à fonctionner d'une manière autonome, en réalisant leur programme de production au regard des contraintes exclusivement intensives.

Tout cet état de fait met les entreprises publiques dans une impasse. Elles ne possèdent pas de bilan qui pourrait les aider à déterminer les coûts, les prix, etc..

### **C – L'industrialisation**

L'Algérie des années 70 refuse de s'en tenir aux filières et aux unités considérées comme la vocation des pays sous-développés. Elle adopte une industrialisation globale et intensive avec, pour objectif, de passer à une économie diversifiée et complexe. L'industrie se doit d'être puissante, répandue, mettant en oeuvre des techniques modernes et complexes, pour la production et la gestion. Elle repose sur les industries de base, localisées dans la sidérurgie et la mécanique, la chimie et l'électromécanique : toutes hautement capitalistiques. Elle est financée par la valorisation des exportations des hydrocarbures, qui doit assurer des recettes en devises et financer les importations en biens d'équipements au début de l'industrialisation.

Le développement des industries mécaniques et électriques, de transformation des produits de la sidérurgie et de la pétrochimie, visent à

réduire la dépendance technologique à l'égard des pays industrialisés, à développer l'engineering local, et à développer de nouveaux moyens de réalisation.

Le développement des industries légères devait suivre, pour faire face aux besoins de consommation domestique : industries du textile, de l'habillement, du cuir, du bois, de l'électroménager...C'est dans cette optique que se développa le secteur du bâtiment également.

Quant à l'habitat, il fut considéré au même titre que les besoins de consommation domestique. Son émancipation serait venue après le développement des autres industries dites de base. Cependant, l'industrialisation étant un choix irréversible en matière de stratégie de développement, on adopta des techniques industrielles en matière de construction de logements. Le choix de la technologie de pointe en Algérie, fut toutefois limité par la non maîtrise des procédés de fabrication.

#### **D - La mise en oeuvre de la stratégie**

Pour mettre en oeuvre la stratégie économique préconisée, l'Etat a élaboré, au cours de la période 67-77, trois plans de développement : un plan triennal et deux plans quadriennaux. Si l'on examine la structure des investissements au cours des trois plans, la première remarque qui s'impose est que l'industrie des hydrocarbures s'est accaparé la part du lion : 40% des investissements. Et 75% de cette dotation en investissements allaient au secteur concernant la recherche et la prospection de pétrole et de gaz, de liquéfaction du gaz, et de raffinage <sup>(39)</sup>.

Une grande priorité est donc accordée à l'industrie qui voit sa part dans la Production Intérieure Brute (PIB) passer de 33% en 1960, à 55% en 1980 <sup>(40)</sup>. La production industrielle est effectivement diversifiée en

biens de consommation, biens intermédiaires et quelques biens d'équipement, surtout au service de l'agriculture et du transport.

Sur le plan politique, la prépondérance du secteur public est de rigueur. Le secteur primaire, l'industrie, le commerce extérieur, le commerce de gros, les banques et assurances, le transport...tout est contrôlé par l'Etat. Le secteur public contrôle 65% de la valeur ajoutée, et emploie 60% de la main-d'oeuvre salariée. La production locale a progressé mais ne peut toujours pas assurer l'autosuffisance, essentiellement en ce qui concerne l'acier (El Hadjar ainsi que de nombreuses usines sidérurgiques), les matériaux de construction (cimenteries, briqueteries) et les industries agro-alimentaires.

Il y eut, au cours de la période 1962-1982, création de 700 000 emplois. Cependant les déséquilibres ne tardèrent pas à se dégager : Sur le plan interne, les principaux déséquilibres se situent au niveau sectoriel: l'allocation prioritaire des investissements à l'industrie (45%) a défavorisé les infrastructures (7%) dont l'habitat qui a totalement été négligé, et l'agriculture (14%). Au niveau industriel même, les industries de biens d'équipement ont cédé la place aux industries de biens intermédiaires et de consommation durable (électronique, électroménager grand public...)

D'un autre côté, la planification sectorielle rend les organes de planification dépendants des projets élaborés dans les ministères considérés comme seuls capables de maîtriser leurs secteurs respectifs, défavorisant ainsi les relations interbranches ou intersectorielles. Il s'ensuit une faiblesse de l'offre due, en partie, à l'insuffisance des capacités de production installées. Celles-ci sont sous-utilisées puisque les entreprises ne fonctionnaient souvent qu'à 50% de leurs capacités de production.



Le processus institutionnel de prise de décision, les procédures administratives, les infrastructures inadéquates, la faible qualification technique des ouvriers disponibles, tout cela limite la capacité d'absorption des investissements. Les coûts de gestion deviennent de plus en plus élevés, la productivité dans le travail est plus faible que dans les pays développés pour des usines similaires, des surcoûts sont enregistrés au niveau des amortissements des charges financières et des coûts de produits intermédiaires provenant de l'importation, et donc induisent de lourdes taxes, de longues périodes de livraison...

Cette situation ne manque pas de toucher également la production dans le secteur du bâtiment qui, étant inséré dans la politique globale du pays, est touché par les mêmes contraintes. Il les ressent d'autant plus qu'il a été négligé et mis à l'écart des grandes priorités avant les années 1980.

L'agriculture, quant elle, a été marginalisée. Les importations en produits agricoles sont estimées en 1980 à près de 10 milliards de dinars. La part de l'agriculture dans la PIB avoisine à peine 9 % depuis 1975.

Un autre secteur négligé est celui des infrastructures économiques, sanitaires et sociales. Ce secteur devient un goulot d'étranglement pour l'économie tout entière, puisqu'il limite l'efficacité même de la production industrielle. Cette situation engendre des problèmes d'urbanisation, la crise de l'habitat, de transport urbain...en un mot : un malaise social.

Sur le plan externe, le processus d'introversion de l'économie n'a pas atteint son objectif. La comparaison des comptes économiques dans différentes branches <sup>(41)</sup> au cours des années 70-74, démontre l'aggravation de la dépendance vis à vis de l'Occident. De 1970 à 1974,

les importations augmentent alors que la production stagne. Ceci concerne notamment la branche des matériaux de construction, qui est stratégique quant à la réalisation des projets d'investissements. Le manque de relations intersectorielles ajoute aux difficultés d'approvisionnement, engendrent une dépendance à l'égard des importations. Dépendance exacerbée par la croissance des besoins en biens d'équipement (65% des importations totales durant la période 67-69).

Tout ceci, en plus de la marginalisation de la place de l'agriculture au niveau des échanges extérieurs, aboutit à l'endettement de l'Algérie sur les marchés financiers. En effet en 1980 déjà, le service de la dette extérieure a atteint 24% du total des exportations. Il en résulte un déséquilibre de la balance commerciale et de paiement, déficit exacerbé par la diminution des exportations pétrolières, surtout depuis 1982.

**En résumé** l'Algérie, en adoptant la voie du développement autocentré, a réellement amorcé une croissance économique qui aurait pu déboucher sur un développement global. Néanmoins il est reconnu aujourd'hui que cette théorie souffre de deux grandes limites :

1) La place excessive qu'accorde la planification à l'industrie lourde, au détriment des autres secteurs, a conduit à la polarisation du développement autour de cette branche de l'économie : tous les secteurs œuvrent à la satisfaction des besoins des secteurs dominants : pétrochimie et autres.

En matière de matériaux de construction par exemple, il y eut certes des cimenteries, des briqueteries, mais toutes servaient les infrastructures nécessaires au développement des industries lourdes. Ainsi le bâtiment, mis au rang des dernières priorités ne put profiter que partiellement de ces matériaux.

2) La politique d'industrialisation de ce type a un caractère contradictoire : d'une part elle conduit à l'émergence de certains éléments renforçant l'autonomie (transformation des structures agraires, industrialisation importante du secteur public). Et, d'autre part, elle renforce la dépendance d'autres éléments à l'égard des pays développés (déficit alimentaire, faiblesse des structures du secteur public, dépendance à l'égard des exploitations de produits primaires : pétrole...)

En Algérie des usines sont certes mises en place, qui répondent aux critères de technologies nouvelles et de pointe ; mais il s'instaure un malaise social qui persiste jusqu'à nos jours.

Pour revenir à l'habitat, la crise est actuellement presque insurmontable. Résultat : l'industrialisation ne consiste pas en un simple achat de machines ou une simple construction d'unités industrielles. C'est un processus complexe car il met en oeuvre un ensemble de systèmes et de moyens qui font appel à des capacités technologiques importantes en vue de leur exploitation et de leur renouvellement.

Ces capacités assurent l'alimentation du système industriel en idées nouvelles, et permettent son maintien. Faute de quoi, les choix technologiques et industriels deviennent rapidement dépassés, surtout à l'heure où le progrès technique, en s'accéléralant, tend à rendre obsolètes de plus en plus rapidement des produits, voire des systèmes productifs entiers.

## 2.1.2. La stratégie de développement entre 1980 et 1999

### **2.1.2.1. Période 1980-1986**

Au regard de la synthèse du bilan économique et social de la décennie 1967-1978, il ressort que l'économie algérienne connaît des déséquilibres profonds.

La demande globale intérieure, la consommation et les investissements, tous trois réunis, se sont accrus au rythme moyen de 11,5 %. Cet accroissement dépasse celui du taux de croissance de la PIB de près de 60 %. De ce fait, le recours à l'importation et aux emprunts extérieurs a largement couvert le déficit tout au long de cette période. Des tensions inflationnistes sont alors apparues. Les tensions génératrices de rupture au niveau de l'approvisionnement ont incité à des comportements de sur stockage (au niveau des entreprises et des ménages) et de hausse de prix, vu que la demande excédait l'offre. L'inflation a évolué, selon les statistiques officielles, au rythme de 10,4 % par an au cours de la période. C'est une inflation importée, mais qui trouve aussi ses origines au niveau intérieur : déséquilibre flagrant entre les dynamiques de la production et de l'importation d'une part, et celle des revenus d'autre part.

La conséquence première de cette situation va se localiser dans la détérioration du pouvoir d'achat des revenus fixes, de même que la constitution de revenus importants provenant de la rente ou de pratiques spéculatives.

Cette situation se répercute, au plan interne, sur l'équilibre financier des entreprises publiques, et au plan externe sur la balance commerciale.

La situation des entreprises publiques est préoccupante. Le déficit d'exploitation du secteur industriel (hors hydrocarbures) est estimé à 1,85 milliards de dinars, ce qui représente 12 % du chiffre d'affaires. « *Le secteur industriel consomme son capital puisqu'il ne dégager pas de ressources suffisantes pour assurer son renouvellement* »<sup>(42)</sup>.

Le découvert bancaire des entreprises publiques est estimé à 4,3 milliards en 1973, et à plus de 120 milliards de dinars en 1978. Les entreprises se trouvent dans l'incapacité d'honorer les prêts consentis :

sur 80 milliards de dinars qui lui ont été accordés, le secteur industriel n'a remboursé que 6 milliards au 31 décembre 1978.

Les principales raisons qui ont conduit les entreprises publiques à ce déséquilibre financier sont les suivantes :

- \* Une trop lente montée en cadence, qui engendre des surcoûts d'investissement, et qui allonge excessivement les délais de réalisation.
- \* Le choix de techniques utilisées, non maîtrisées, engendrant une surconsommation de matières premières.
- \* *"Les effectifs sont pléthoriques du fait que les effectifs 'du régime de croisière' sont souvent recrutés dès le démarrage des unités, alors que les capacités de production vont demeurer longtemps sous-utilisées, d'une part ; et d'autre part la faible productivité du travail est liée à son mauvais agencement, à l'insuffisante qualification de la main-d'oeuvre et à l'indigence des motivations (absence de stimulants matériels, non prise en charge des problèmes sociaux...)"*
- \* Les plans de financement sont en deçà des réalités vécues par les entreprises.

Sur le plan international, l'extraversion de l'économie algérienne est de plus en plus confirmée car elle ne s'accompagne pas d'une intégration conséquente. On peut dire que l'économie algérienne s'insère dans l'économie mondiale dans des conditions de moins en moins favorables au pays.

L'Algérie apparaît comme

*"Un pays mono exportateur de matières premières, fortement endetté, et comme un pays importateur d'une très large gamme de biens*

*et services (biens d'équipement, demi-produits, biens de consommation d'origine industrielle, biens de consommation d'origine agricole, services de conception, de surveillance, et même d'exécution" (43)*

Cette réalité est largement confirmée par l'évolution des chiffres suivants :

Ratio de la dette extérieure par rapport à la PIB :

Année	Ratio
1975	33,2 %
1976	38,9 %
1977	42 %
1978	50 %

Service de la dette par rapport aux revenus des exportations de biens et services :

Année	Pourcentage
1967	4 %
1975	13 %
1976	16 %
1977	18,5 %
1978	25 %
1979	39 %

Source : Rapport général du 2<sup>ème</sup> Plan quinquennal 1985 – 89, Bilan de la période 1967 - 1978.

Cette situation explique qu'après le 2<sup>ème</sup> Plan quadriennal, on soit resté pendant deux ans au niveau de l'analyse et de l'expectative, avant de lancer le 1<sup>er</sup> Plan quinquennal : Il fallait d'abord faire le point pour revoir la stratégie de développement et restructurer l'économie en profondeur. L'objectif final était la libéralisation et la transition vers une économie de marché.

Cette voie n'est pas clairement perçue ni reconnue dans les premières années de la décennie 1980, mais la mise en oeuvre se fait graduellement. Même si dans le préambule du Rapport général du Plan quinquennal 1980-1984, il était encore question d'édification du Socialisme, on sent déjà, à travers ses objectifs, l'intention du désengagement de l'Etat au profit du secteur privé. On critique énergiquement le pouvoir centralisé que l'on considère comme la cause essentielle de l'échec de la planification.

L'un des grands objectifs des Plans quinquennaux 1980-84 et 1985-89 demeure l'élimination des rigidités bureaucratiques, la discipline dans la planification, et l'extension des responsabilités dans *"un cadre précis et organisé"* <sup>(44)</sup>

Les plans communaux et de wilaya seront désormais les cadres organisationnels de la mise en oeuvre de la décentralisation ; laquelle sous-entend une restructuration globale des entreprises.

*"Les grandes entreprises seront, dans ce cadre, relayées par des opérateurs plus nombreux, selon les formules d'organisation décentralisées, et mieux adaptées à la nature, à l'expansion et à la satisfaction des besoins. L'organisation en grands monopoles des échanges avec l'extérieur, devra être revue en développant des formules, nombreuses et variées, d'organisation des approvisionnements proches du niveau d'expression concrète des besoins, dans le cadre de l'exercice du monopole de l'Etat sur le commerce extérieur".*

Sur le plan social, il est surtout question d'adapter et d'articuler *"les actions de développement autour des besoins prioritaires"*, et de lutter contre l'inflation et les pénuries.

Les objectifs du 1<sup>er</sup> Plan quinquennal sont alors localisés dans les postes suivants :

- *La mobilisation intensive du potentiel humain et de production,*
- *l'économie des moyens*
- *l'efficacité de l'appareil de production existant.*
- *la mise en place urgente d'un système d'éducation correctement articulé et unifié.*
- *et enfin la prise en main de la revendication d'un habitat et d'une urbanisation de qualité." (45)*

Le second quinquennal, quant à lui, s'appuie en priorité sur les réalisations du Plan qui l'a précédé. Il souligne le renforcement de la décentralisation des activités et des responsabilités, de l'organisation de l'économie dans la voie de l'efficacité de la gestion des entreprises et de l'aménagement du territoire. La priorité y est donnée à l'Agriculture et à l'Hydraulique, en réponse à la dépendance alimentaire qui s'aggrave vis à vis du marché extérieur.

L'aboutissement des objectifs des Plans quinquennaux a malheureusement été limité par la baisse des recettes d'exportation des hydrocarbures. Cette baisse est estimée pour 1983 et 1984, entre 15 et 20% par rapport à 1982, ce qui a imposé la réduction du programme d'investissement public du 1<sup>er</sup> Plan quinquennal, de 50 milliards de dinars. En 1984, il fut ramené à 350 milliards de dinars.

Le 2<sup>ème</sup> Plan quinquennal a, lui aussi, été largement touché. En 1986, la crise atteint son maximum. Tous les indicateurs convergent vers la même réponse : l'économie algérienne est gravement malade. Il faut donc trouver une solution, et ce sera l'initiation des réformes économiques. L'objectif ultime et réel devient la libre circulation internationale des capitaux et des marchandises. Tout ceci apparaît au grand jour à travers les orientations nouvelles :

- Désengagement de l'Etat et séparation entre propriété du



capital (Etat) et sa gestion (autonomie des entreprises).

- Encouragement des véritables acteurs du marché libre : le secteur privé.

- Libéralisation de la législation du travail.

L'Algérie s'ouvre alors aux investisseurs et à l'entreprise étrangère.

Cependant, l'appareil de production national, public ou privé, apparaît désorganisé, désuni et n'a donné que de très timides résultats.

Les entreprises publiques, aujourd'hui autonomes, se débattent dans des problèmes financiers énormes à cause de leur manque de rentabilité. Les ressources financières sont en deçà de leurs besoins.

En fait, le plus grand handicap se situe au niveau des relations entre les entreprises et le secteur financier : ces relations sont telles, qu'elles ont engendré une situation d'endettement global de tout le secteur industriel public.

En réalité, pendant longtemps le plan de financement de l'entreprise publique (qui détermine les besoins en emprunts d'exploitation en relation avec la planification annuelle) n'a jamais été discuté par les banques commerciales et est devenu une simple formalité. Aussi l'entreprise peut faire des emprunts à court terme en dehors de l'état de son compte d'exploitation, avec la bienveillance de la Banque Commerciale et ce, pour pallier aux insuffisances de la planification : échéance de la dette étrangère, appel à l'administration fiscale, financement de surcoûts d'investissements, etc.

D'un autre côté les entreprises publiques elles-mêmes, n'étant pas soumises à un plan financier strict, procèdent au règlement de leurs dettes les unes envers les autres, avec des délais exorbitants, et selon les rapports privilégiés qu'entretiennent leurs dirigeants.

Tout ceci a été à l'origine de la constitution de créances impayées

au sein du secteur public.

L'assèchement systématique de la trésorerie de l'entreprise publique a joué un rôle dans ce domaine. En effet, l'entreprise publique ne pouvait dégager de surplus. Elle se devait de payer un impôt de 50% sur les bénéfices, de verser à titre définitif "*une contribution spéciale au budget*", interprétée comme un versement des bénéfices à l'Etat, et de souscrire, à titre temporaire, des bons d'équipement et des obligations pour un montant égal aux réserves en dotations et provisions cumulées. De plus, le montant de ces débours était calculé sur la base de plans prévisionnels, ce qui signifie que l'entreprise était censée verser toutes ces sommes même si l'exercice était négatif.

Face à cela, l'émission monétaire, dans les années 70, a servi à financer une grande partie des investissements publics. L'épargne budgétaire ne suffisant plus, il y eut recours à l'endettement du Trésor auprès de l'institut d'émission. Ceci était d'autant plus encouragé que les banques commerciales se caractérisaient par une situation de sous liquidité du fait qu'elles ne pouvaient imposer aucun contrôle d'opportunité financière ou d'études de faisabilité des investissements, l'Etat étant la garantie suprême de ces entreprises.

Tout cela a abouti à une situation d'immobilisation des ressources des banques commerciales, du fait que les projets d'investissements des entreprises publiques n'avaient pas engendré de chiffres d'affaire permettant le remboursement des crédits. L'institut d'émission compensait alors le fardeau des crédits à court et moyen terme en créant de la monnaie, ce qui aboutit à une surliquidité impressionnante.

L'entreprise publique ayant une facilité de caisse permanente, ne faisait aucun effort de gestion, consommait des crédits sans mesure, et n'avait aucunement l'ambition de réaliser un surplus.

Tout assainissement financier ou restructuration financière ne peuvent être efficaces que si l'environnement économique est lui-même assaini.

#### ***2.1.2.2. Le contexte économique de la période 1985-1999***

L'Algérie amorce une refonte totale de son économie dès la fin des années 80. La prise de conscience de dérèglements profonds dans le financement et la structuration du secteur industriel, s'est faite très tôt. Toutefois, la chute des prix du pétrole en 1986, qui a conduit à une détérioration de la balance des paiements, due à la détérioration de la balance commerciale et du poids de la dette extérieure, ont mis en évidence la flagrante dépendance des recettes algériennes vis-à-vis des recettes en hydrocarbures représentant alors 95% des recettes globales. Cet état de fait a engendré une situation critique tant sur le plan politique, qu'économique et social. Le déficit budgétaire entre 1986 et 1989 va en s'accroissant et l'Algérie se trouve alors dans une situation de cessation de paiement.

Les premiers efforts sont dirigés vers la restructuration des entreprises, puisqu'en 1987-88 jusqu'au début de 1990, l'Algérie engage des réformes d'autonomie d'entreprises, même si ces tentatives d'auto ajustement n'ont, en fait, donné aucun effet probant. La nouvelle crise pétrolière de 1993, a accéléré la baisse de croissance économique, accentué l'endettement et fait grimper le taux de chômage et le taux d'inflation.

C'est dans ce contexte critique qu'est décidée l'adhésion à un accord de rééchelonnement de la dette extérieure, puisqu'en 1994 le gouvernement signe l'accord Stand by avec les institutions financières internationales (FMI - Banque mondiale), avec la conditionnalité du

programme de stabilisation macro-économique 1994-1995, de même qu'un accord de facilité de financement élargi (EFF) sur trois années 1995-1998.

C'est surtout à partir de cette période que la volonté de réformes s'exprime nettement. Ces réformes concernent principalement :

- La privatisation des entreprises,
- La libéralisation des échanges, des prix et du commerce extérieur,
- La réforme du système monétaire,
- La rigueur budgétaire.

Il s'agit notamment de transformer le mode de régulation de l'économie autrefois régulée par l'Etat, vers une régulation par le marché. C'est dans cette logique, que l'économie a entamé une libéralisation progressive en promulguant d'abord la loi sur les capitaux marchands, la loi sur la privatisation et le code du commerce ainsi que celui des investissements.

Cependant, le consensus autour de la privatisation en Algérie n'est pas établi. Les partisans de la privatisation la présentent comme le remède et la solution à tous les maux de sous-production. Ils opposent le bien privé au bien public et s'accordent tous à reconnaître que le secteur public génère la bureaucratie qui, elle, engendre :

- la centralisation et donc la paralysie et la lourdeur dans le pouvoir de décision,
- l'élimination de tout pouvoir concurrentiel au profit du pouvoir bureaucratique.

Ils prônent alors, la privatisation qui, à leurs yeux, devrait permettre d'atteindre les objectifs suivants :

-

- Eliminer les rigidités administratives nées de la bureaucratie inhérente à la propriété étatique des entreprises.
- Substituer les critères de gestion qui, dans le cas d'une économie basée sur la propriété étatique, étaient des critères politiques, par des critères de gestion économique.
- Parvenir à une grande efficacité économique qui suppose croissance et création d'emplois.
- Alléger les contraintes budgétaires de l'Etat vis-à-vis, notamment, des entreprises déficitaires et subventionnées.
- Et enfin, sur le plan macro-économique, la privatisation permettra d'augmenter le nombre de transactions et de mobiliser plus d'épargne domestique par le biais de l'amélioration de la liquidité. En d'autres termes, cela contribuerait à la compétitivité et à la modernisation des places financières.

Le point de vue des détracteurs de la privatisation, situe les objectifs de celle-ci sur le plan exogène.

La privatisation dans ce contexte, répond à des enjeux externes. Elle signifie intégration dans la logique de mondialisation et elle répond aux objectifs de la division internationale du travail. En fait, l'absence des pouvoirs publics dans la sphère économique suscite une fluidité en termes de transfert de propriété, et donc permet au capital financier mondial de segmenter l'outil productif local en fonction d'objectifs mondiaux qui, souvent, ne correspondent pas, ou pas forcément, aux besoins de l'économie locale. Ce point de vue ne distingue le bien privé du bien étatique que par l'appropriation juridique de l'outil de production. Les caractéristiques enviables du secteur privé, selon eux, ne relèvent pas de sa nature juridique en tant que tel, mais matérialisent un

mode de gestion particulier qui n'est autre que le mode de gestion capitaliste. Les tares du secteur étatique algérien, selon ce point de vue, ne sont pas inhérentes à sa nature juridique mais résultent de sa gestion en rapport avec le système basé sur la distribution de la rente. Les protagonistes de ce point de vue, arrivent à démontrer qu'il y a divorce entre propriété juridique d'une unité de production, et management, ou mode de gestion, qui représente l'élément essentiel. Dans cet ordre d'idées, l'efficacité du secteur privé en Algérie renvoie à l'interrogation sur les capacités de ce dernier à répondre aux défis du moment. Dans le cadre d'une économie basée sur la distribution de la rente, ni le secteur étatique ni le secteur privé ne peuvent se vanter des qualités d'un secteur capitaliste. Cette résistance à la privatisation a ralenti le processus et l'a même bloqué pendant toute la décennie 1990. Et c'est seulement en 2000 que des réformes audacieuses sont proclamées. En plus des réformes économiques, il y eut des réformes institutionnelles : réforme administrative des structures de l'Etat, réforme de la justice, de l'éducation...

### 2.1.3. La conjoncture politico-économique depuis 1999

L'organisation de l'économie algérienne a évolué en trois grandes étapes :

- 1- L'étape d'une économie planifiée centralisée (1967-1979)
- 2- L'étape de chevauchement entre économie dirigée et économie tendant timidement à se libérer par la restructuration des entreprises (1980-1989)
- 3- L'étape d'instauration d'une économie de marché dès 1990.

L'administration algérienne héritée du colonialisme n'a pas subi de véritables transformations, si ce n'est des retouches ici et là, répondant

aux idéaux d'indépendance, de révolution et embrassant le modèle socialiste. Bien que la nouvelle constitution de 1989 ait amorcé une transformation visant à donner à l'Etat des missions et des structures d'économie de marché, elle demeure superficielle et peut être aussi considérée comme une retouche. Cet état de fait donne à l'Etat le monopole sur l'ensemble des ressources nationales et fait de lui le gestionnaire direct des activités économiques et des affaires publiques même si des volontés décentralisatrices sont annoncées périodiquement.

Le système étatique, dans ce cas de figure, donne lieu à une centralisation et un formalisme excessif et il est si profondément construit que tout changement engendrerait des coûts politiques et sociaux qui menacerait des positions acquises dans les différentes hiérarchiques institutionnelles.

Pourtant, le fonctionnement de l'administration de l'Etat reflète, sur le plan interne, le rapport Etat /société et sur le plan externe celui de l'Etat /reste du monde. Et c'est pourquoi il doit être en harmonie avec ces deux niveaux.

Sur le niveau interne les changements socio-économiques n'ont pas donné d'effets, car l'administration n'a pas su coordonner les différents segments des réformes amorcées. Au niveau externe, les mutations ont transformé les rapports entre états en rapports de domination économique.

Pour tout cela, et après la transformation structurelle et institutionnelle du système économique, la réforme de l'administration devrait permettre l'insertion de l'économie algérienne dans l'économie mondiale à travers des accords d'association, des zones de libre-échange et d'accords cadres avec l'OMC.

De grandes réformes économiques et institutionnelles sont alors

mises en œuvre : loi sur la monnaie et les crédits, réformes bancaires, réformes administratives des structures de l'Etat, réforme du code du commerce, réforme de la justice, de l'éducation...

Les principaux objectifs de ces réformes se résument en :

- la séparation de la sphère monnaie / crédit de la sphère des entreprises publiques et privées,
- l'autonomie de la banque centrale vis-à-vis du joug de l'Etat et du Trésor public
- la substitution des rapports de dirigisme étatique en rapports de commercialité.

L'Etat se fixe alors comme objectifs :

- Le retrait de la sphère économique.
- Un Etat puissance publique.
- Un Etat services publics.
- L'organisation de la société.

En définitive, l'entreprise de réforme se fixe un certain nombre d'objectifs stratégiques orientés vers le renforcement de l'activité de l'Etat et la réhabilitation de la place du citoyen en tant que noyau du processus de démocratisation des institutions.

Cependant, le consensus autour des grandes questions de réformes a toujours été difficile à réaliser. La gestion du changement pose un problème de vision commune sur les enjeux et les défis de la globalisation. Il existe de fortes crispations vis-à-vis des réformes, les comportements sont calculés et reflètent de fortes résistances et de défenses des positions acquises.

Aujourd'hui, à travers les déclarations politiques, la volonté de transformation du système politico-économique existe. Ce qui reste à



définir c'est une vision claire et commune de ces transformations pour inhiber les comportements sclérosés. La volonté de changement est exprimée par le nombre d'institutions créées et les ressources allouées. La question est de savoir si cet effort va être suivi d'une amélioration du service public comme base d'amélioration du climat d'investissements ou d'attractivité d'investissements directs étrangers (IDE).

L'ouverture de l'économie et l'intention affichée d'adhérer à l'économie de marché, imposent à l'Algérie la mise en place d'un climat d'affaires propice au développement des activités productrices et au développement des investissements privés nationaux et étrangers.

La première difficulté à laquelle a été confronté le gouvernement algérien était la perception des risques pour les investisseurs étrangers. Cette perception a longtemps défavorisé l'Algérie à cause du terrorisme qui a prévalu pendant plus d'une décennie et aussi à cause de l'instabilité politique qui a accompagné ce phénomène. La stabilité politique et économique, ressentie depuis 2000, fixe alors de nouveaux défis à l'Algérie. Il s'agit de mettre en place un environnement politique, social et économique propice à la croissance économique, à la cohésion sociale, à la stabilité et à la réduction de la pauvreté. Pour cela, il est nécessaire, avant toute chose, de minimiser la forte dépendance économique vis-à-vis des hydrocarbures et, partant, de contrecarrer la vulnérabilité liée à la volatilité des prix du pétrole. Deux objectifs sont alors fixés :

- D'abord améliorer l'efficacité de la fourniture des services de base : la réforme de la justice pour respecter la primauté du droit et mettre en place un Etat de droit, la réforme de l'éducation pour assurer une formation en parfaite adéquation avec les enjeux de la mondialisation et les réformes sociales (santé, protection sociale, logement, alimentation en eau et assainissement) afin d'assurer une

cohésion sociale qui est le garant d'une efficacité économique.

- Ensuite, centrer les efforts autour des PME qui agiront comme base, comme pourvoyeurs des croissances économiques et surtout comme moyen de diversification de l'activité économique et des investissements, centrées sur l'activité des hydrocarbures.

Toutes les réformes engagées par l'Algérie tournent alors autour de ces deux objectifs : la loi sur la monnaie et le crédit, le code du commerce, de l'investissement, la gestion des capitaux marchands de l'Etat, la privatisation et la loi sur la concurrence.

L'Algérie, dans le cadre de l'instauration de l'économie de marché, est passée par deux étapes :

- L'étape 90/99 est caractérisée par une stagnation économique, puisque sujette à une crise sécuritaire qui a découragé toute initiative privée nationale et a éloigné le capital étranger. Cette période s'est caractérisée également par les effets du réajustement structurel et des réformes économiques pour réussir la transition vers l'économie de marché à savoir la chute du niveau de création d'emplois (-140 000 en 1984 et 50 000 personnes mises en retraite anticipée ou licenciées). Cette situation hausse le taux de chômage à 30% de la population active.

- Ce n'est qu'à partir de 2000 que les indicateurs macro-économiques commencent à s'améliorer en reflétant un taux de croissance moyen de 5%, un recul du taux de chômage à 13% (2006), une diminution de l'inflation de 3% (2006), des réserves de changes de 70 milliards de dollars US, une baisse de la dette qui passera de 28,3 milliards de dollars US en 1999 à 4,5 milliards de dollars US en 2006.

Néanmoins, la réforme administrative a occulté l'évolution de la société et surtout la perception du service public par les fonctionnaires et

les usagers. Les budgets engloutis pour la modernisation du service public sont colossaux mais sans résultats probants et cela pour diverses raisons dont la plus évidente demeure sans conteste la survivance de l'Etat providence dans l'esprit des fonctionnaires et des usagers. Ainsi les techniques d'information ne sont pas vulgarisées et le niveau culturel des fonctionnaires est bas, donc leur qualification se retrouve amoindrie, d'où la lenteur et l'inefficacité de l'administration.

D'un autre côté, l'Etat n'a pas su se promouvoir des relais crédibles dans la société et l'économie, susceptibles de jouer un rôle d'agent de communication et de pédagogie des réformes. Les entrepreneurs privés ne représentent pas une force économique organisée et autonome et n'ont souvent pas de projets clairs. La société civile est sous-organisée et représentée de manière formelle.

En conséquence, le gouvernement travaille seul ou avec des démembrements administratifs non crédibles ou intéressés par le statu quo entretenu par le système rentier mis en place depuis des décennies. Cette situation favorise le clientélisme et la corruption et instaure un climat où chacun maîtrise l'espace qu'il s'est accaparé depuis longtemps et dont il ne veut plus se séparer.

Les fonctionnaires, même peu compétents, ont la garantie de l'emploi et un système de carrière et de retraite, et pour eux la compétitivité n'est pas une préoccupation. Les acteurs économiques, entrepreneurs privés, sociétés civiles, eux-mêmes par manque de projets clairs, optent pour le statu quo comme "stratégie par défaut". Ce statu quo, pour tout le monde est rémunérateur puisque régi par la logique de rente, et sécurisant puisque garantissant l'emploi et la retraite.

La réforme, dans ce domaine, devrait concerner le comportement généré par les institutions plutôt que l'institution en tant que telle.

Le statu quo est entretenu dans ce cas précis par l'accumulation du capital qui se fait par la rente et il en résulte que le financement des réformes s'apparente au financement du statu quo rentier.

La réforme, donc, devrait aboutir sur la réflexion et la définition d'une stratégie alternative à ce statu quo. Cette alternative passe obligatoirement par la promotion des élites dans tous les secteurs administratifs, privés, sociétés civiles et les aide à concevoir un projet de développement public, économique et social mobilisateur et porteur de défis.

Dans le cadre du processus d'adhésion de l'Algérie à l'OMC, un vaste chantier de législation est engagé :

- Refonte de code de commerce.
- Révisions de la loi relative au registre de commerce.
- Allègement des procédures d'inscription.
- Encadrement des professions et des activités commerciales.
- Instauration des règles relatives à l'urbanisme commercial.
- Le code de commerce étant la base des relations entre hommes d'affaires, il se doit d'être souple et répondant aux normes de la nouvelle réalité économique. Il concerne les conditions d'exercice des activités commerciales en notifiant les conditions d'établissement de commerce, aussi bien nationales qu'étrangères, les formes et les tailles des sociétés commerciales, le fonctionnement des filiales et des succursales et il est le cadre des statuts des chambres de commerce.

Il représente aussi, l'encadrement du commerce extérieur. Sur ce plan, dès 1991, l'Algérie se place dans un contexte extérieur d'ouverture totale. Il en découle les suppressions du monopole de l'Etat sur le commerce extérieur qui est confirmé dans le cadre du programme

d'ajustement structurel (1994). Il y a alors suppression des mesures administratives d'encadrement du commerce extérieur (AGI, licences, programme d'import-export), l'installation d'une nouvelle tarification douanière, la permission de convertibilité du dinar pour les transactions commerciales, de même que le libre accès à la devise pour les opérateurs économiques. Cette liberté du commerce est soumise à l'ordonnance sur les conditions de concurrence qui confirment la transparence des marchés et la détermination des prix par le jeu de la concurrence.

Aujourd'hui, l'Algérie jouit d'une situation financière des plus favorables. La période 2004 /2009, devrait être consacrée à asseoir un Etat de droit, soutenu par les réformes sans lesquelles la stabilité macro économique établie durant la période 1995 / 1997 serait éphémère. Il s'agit alors de promouvoir la relance de la machine économique, condition de lutte contre le chômage et la pauvreté, par la redynamisation de la production et des exportations hors hydrocarbures. *«La situation actuelle en Algérie doit prendre en considération, le couple contradictoire, préservation de la rente/approfondissement des réformes, à travers la stratégie des différents acteurs politiques, économiques et sociaux tant internes qu'externes, en intégrant les enjeux de la mondialisation. »* <sup>(46)</sup>

Pour des raisons économiques, dont la croissance des pays émergents (Chine, Inde), le cours du Brent a évolué très positivement pour des pays exportateurs de pétrole tels que l'Algérie. Il passe de 17,91 dollars US en 1999 à 29,03 en 2003, 54,64 en 2005, 65,4 fin 2006, une moyenne de 75 fin 2007, à un cours de plus de 100 Dollars US en Avril 2008 <sup>(47)</sup>. Malgré la dépréciation du dollar, monnaie de référence par rapport à l'euro, l'impact le plus évident pour l'Algérie est une aisance financière générée par des facteurs exogènes et non grâce à une bonne

gouvernance interne. Cette aisance financière se reflète, notamment, par l'accroissement des réserves de changes qui passent d'environ quatre milliards de dollars en 1999, à 56,18 en 2005, 77,78 fin 2006, puis à 110,18 milliards de dollars US en décembre 2007 <sup>(48)</sup>. Elle apparaît également dans la réduction de la dette extérieure. L'encours de la dette extérieure à moyen et long terme passe de 30 milliards de dollars US en 1999 à 15,5 milliards de dollars US en 2004, puis à 5 milliards de dollars US fin 2006 et tombe à 4,90 milliards de Dollars US fin 2007. La dette publique intérieure, elle aussi, composée fin 2006 de la dette courante (bons du Trésor sur le marché et formule), évaluée à 403 milliards de dinars, et des dettes dites d'assainissement estimées à 1376 milliards de dinars, soit un total de 1779 milliards de dinars, 15% du PIB en 2006, contre 32.6 % fin 1999 <sup>(49)</sup>.

Face à cette aisance financière, on assiste à un blocage systématique, tant des entreprises publiques que de la gestion de l'administration et des services collectifs. Les données statistiques voilent les surcoûts et impacts socio-économiques réels. La refonte de l'Etat gestionnaire devant passer à l'Etat régulateur, devient plus que pressante. Les retombées économiques et sociales des principales monnaies d'échanges, les fluctuations des prix des produits alimentaires, sachant que la facture en biens alimentaires, fin 2007, est évaluée à plus de 4,5 milliards de dollars US, et l'extraversion de l'économie algérienne importatrice de presque tout, risque d'hypothéquer la politique volontariste affichée à travers le plan de consolidation de relance économique.

Les appréciations des organismes internationaux, parlent de résultats mitigés. Le FMI, dans un mémorandum adressé en septembre 2005 au gouvernement algérien, rappelle que le développement n'est pas

une question de textes juridiques et d'argent, mais de cohérence et de visibilité dans la démarche. Les longues négociations (20 ans) concernant l'adhésion de l'Algérie à l'OMC et son renvoi en janvier 2008, suggère que beaucoup de travail reste à faire en Algérie en matière de réforme globale de l'Etat de droit et de la mise en place de réels mécanismes concurrentiels de l'économie de marché, de réforme du système financier, du bilan mitigé de la privatisation ...

Sur le plan social, la priorité des priorités est d'atténuer le chômage et l'inflation. Selon les statistiques officielles de l'ONS de janvier / février 2008, le taux de chômage a crû en 2007 par rapport à 2006. De 12.5% en 2006 il passe à 14% en 2007 et il est estimé à 20%, pour la même année, par le FMI. Avec une population de 33 millions d'habitants en 2007 et une population active qui croît à 2,5%, la demande additionnelle d'emplois annuelle est de 500 000 unités. Le taux d'inflation, quant à lui, est officiellement estimé à 3,5% par l'ONS en 2008, il est corrigé par le gouverneur de la banque d'Algérie à 4.7% et il est estimé à 12% par un document du centre de recherche américaine, Casey Research, le 06 mars 2008. Il s'ensuit une détérioration du pouvoir d'achat de la majorité de la population, et certains économistes (<sup>50</sup>) parlent même de stagflation (décroissance du PIB, inflation et chômage). Bien qu'indispensable à la restauration des conditions de production rentable dans les entreprises publiques et au développement de l'entrepreneuriat privé, les réformes prennent du temps à se concrétiser. Les IDE sont frileux et le secteur privé national est victime d'une multitude de contraintes qui l'empêchent d'évoluer. Les plus paralysantes sont représentées par la lourdeur des banques et des administrations en général. Les retards pris en matière de réformes du secteur bancaire et de l'administration risque de rompre la cohérence de la démarche globale.

La lenteur du processus de privatisation, représente aussi un handicap à la poursuite des réformes. Cette privatisation se pratique sans transparence et la volonté politique de privatiser reste douteuse et incertaine. Les entreprises publiques ne génèrent pas de preneurs, les appels d'offre étant infructueux. La tendance est à la vente au dinar symbolique afin d'accélérer le processus de privatisation plutôt que de voir l'outil de production disparaître. Ce qui fait dire à certains qu'il y a confusion entre réforme et privatisation.

L'urgence a conduit à une thérapie de choc au lieu d'une thérapie graduelle. La gestion administrative des réformes utilise des procédés bureaucratiques alors que l'économie de marché doit favoriser un mécanisme où la décision est soumise aux lois de l'offre et de la demande.

Tout cela fait de l'Algérie un pays aux réformes inachevées, même si certains secteurs tels que le transport, la télécommunication, les mines, l'électricité, l'eau..., émergent du lot et sont des secteurs où la privatisation a été opérante. C'est pourquoi, il convient au plus vite de développer des instruments d'incitation et d'accompagnement de l'initiative privée.

Pour toutes ces raisons, il est nécessaire d'achever la modernisation du secteur financier et bancaire et de rationaliser sa gestion, de réformer les comportements des agents de l'Etat, afin de rendre performantes toute réformes administratives, de diversifier la base de la production industrielle agricole et de la production de service pour réduire la dépendance par rapport aux hydrocarbures. Dans ces conditions, la privatisation pourra se faire car elle évoluera dans un environnement adéquat où les lois administratives, financières et économiques seraient en parfaite harmonie.



## 2.2. Stratégies de développement maghrébines

### 2.2.1. La politique de développement en Tunisie

L'économie diversifiée de la Tunisie la distingue de celle de la plupart des Etats des régions africaines, nord-africaines et moyen-orientales. Elle est historiquement liée à l'agriculture (blé, olives, dattes, agrumes et produits de la mer), aux mines et à l'énergie (grand producteur de phosphates et dans une moindre mesure d'hydrocarbures), au tourisme (6,5 millions de touristes en 2006) et aux industries manufacturières (textiles, agroalimentaires et électromécaniques) dans une perspective extravertie (grand nombre d'entreprises industrielles totalement ou partiellement exportatrices).

Par rapport aux autres pays du Maghreb, l'économie tunisienne se hisse à la 2<sup>ème</sup> place pour le revenu par habitant (<sup>51</sup>) et la 2<sup>ème</sup> pour le niveau de développement, derrière la Libye (<sup>52</sup>). De plus, la Tunisie est, au même titre que le Maroc, l'un des seuls pays de la région à entrer dans la catégorie des "pays à revenus moyens". Elle bénéficie d'un degré d'insertion dans les échanges mondiaux parmi les plus élevés du monde (<sup>53</sup>), est distinguée comme la 1<sup>ère</sup> économie la plus compétitive d'Afrique (<sup>54</sup>), devançant l'Afrique du Sud, et est la 29<sup>ème</sup> sur 128 au niveau mondial (<sup>55</sup>).

Tout cela, elle le doit à une stratégie de développement amorcée depuis 1956, année de son indépendance et non sans un effort soutenu et une persévérance sans faille.

Les pouvoirs en place (exécutif, législatif et judiciaire) sont dominés par le parti du RCD. En tant qu'héritier du mouvement indépendantiste, il remporte 90% des suffrages à toutes les élections et constitue le parti au pouvoir.

Le président de la république concentre tout le pouvoir entre ses mains et s'inscrit dans la posture du guide (zaïm) paternaliste. Béatrice Hibon (<sup>56</sup>) parle d'interaction du pouvoir avec la société selon un "*pacte de sécurité*" et des "*stratégies d'accommodement*". Le pouvoir manie, par le biais de la fiscalité, du droit, du développement économique et des aides sociales, sanctions et gratifications, avec pour objectifs d'acheter la paix sociale représentée par le développement, la lutte contre le chômage, l'élévation du niveau de vie, etc. Le discours officiel a pour fonction d'amorcer un consensus artificiel : équilibre entre Orient et Occident, religion et laïcité, libéralisme et étatismes.

L'histoire économique tunisienne a connu six étapes importantes, à savoir : la période de nationalisation, l'expérience socialiste, la mise en place du capitalisme sous contrôle, la crise économique, la libéralisation économique et enfin la mise à niveau de l'économie.

#### **A - La période de nationalisation**

En 1956, juste après l'indépendance, la Tunisie ne dispose d'aucun atout voyant : chômage élevé, équipement industriel embryonnaire, épargne faible, relations avec les milieux d'affaires réduites, marché intérieur étiqué, infrastructure portuaire peu développée, terres agricoles peu productives.

Le taux de croissance se situe à 2,8% durant la période d'autonomie puis d'indépendance jusqu'en 1960 (<sup>57</sup>). Le colonialisme a inséré la Tunisie dans la division internationale du travail classique, de sorte qu'il la spécialise dans l'agriculture et l'extraction minérale en négligeant l'industrie. La Tunisie est alors le pays le moins industrialisé du Maghreb (<sup>58</sup>). C'est pour cette raison que le nouveau président (Habib Bourguiba) décide d'asseoir son économie sur un secteur public puissant dans les

secteur clés, sans pour autant opter pour une orientation socialiste, l'objectif étant de renforcer le contrôle du nouvel Etat indépendant, tout en maintenant une politique libérale basée sur la promotion de l'investissement et du commerce extérieur. Les politiques industrielles mises en œuvre par l'Etat tunisien depuis son indépendance s'appuient sur le développement industriel comme base et fondement du développement et de la croissance économique. La première décennie du développement (années 1960), il a fallu construire les filières industrielles de base. L'essentiel des investissements venant alors de l'Etat en l'absence de classes entrepreneuriales.

Pour cela, depuis 1956, la Tunisie enchaîne la prise en main de nombre de secteurs : les chemins de fer, le secteur bancaire, l'électricité, le gaz naturel, l'eau, le transport aérien et maritime, et autres. Toutefois l'Etat offre des incitations fiscales et des facilités de crédit afin de motiver le secteur privé.

#### **B – L'expérience socialiste (1961-1969)**

En 1961, les responsables politiques optent pour des mesures collectivistes dans l'économie. Ce choix est inspiré par l'importance de l'Union Générale Tunisienne du Travail (UGTT). Cette stratégie est marquée par l'adoption de deux grandes décisions : création d'un grand ministère du Plan, et adoption d'un plan de développement courant sur 10 ans (1962-1971). Cette phase est alors le témoin d'une accélération du processus de collectivisation, notamment en agriculture puisqu'en 1964 l'Assemblée nationale décrète l'expropriation des terres en possession étrangère et ce processus se poursuit jusqu'en 1969 où le taux de collectivisation atteint 90% dans le secteur agricole <sup>(59)</sup>. Durant la même année, le secteur public englobe le commerce de gros et de détail ainsi

qu'une grande partie des banques, industries et autres. Le seul secteur qui commence à se développer et échappe plus ou moins au contrôle étatique est le tourisme.

### **C – Capitalisme sous contrôle (1970-1981)**

La parution d'un rapport confidentiel de la Banque Mondiale portant sur le déficit des entreprises publiques <sup>(60)</sup> va amener le Président à revoir la composition de son gouvernement. Même si la stratégie a engendré une série de créations industrielles, le remaniement ministériel va réorienter la Tunisie vers l'économie de marché et la propriété privée à partir de 1970. Le nouveau gouvernement encourage alors le retrait de l'Etat du secteur industriel et l'ouvre à l'investissement privé. Il crée des institutions nouvelles ayant pour but de promouvoir le secteur privé. Au cours de cette décennie, la stratégie de développement met l'accent sur la stimulation de l'initiative privée, de même que la priorité est donnée au développement des industries exportatrices.

Le pays, au cours des années 1970, enregistre une croissance moyenne de 8,4% par an, et voit quadrupler le revenu par habitant qui passe de 314 à 1351 dollars <sup>(61)</sup>. L'expansion du secteur privé et un développement rapide de l'emploi manufacturier encouragent la prolongation et l'élargissement de l'accord avec la CEE.

Toutefois la structure industrielle décrit une concentration sectorielle et régionale. A la fin de 1977, 54% des investissements et 87% des emplois créés se trouvent dans le textile et le cuir, de même que les entreprises sont concentrées dans le nord-est du pays, ce qui conforte les disparités régionales, renforce les migrations et crée des problèmes d'urbanisation.

Même si le retour à l'économie de marché reste contrôlé puisque le

secteur public demeure dominant, les prix restent subventionnés, le secteur financier est sous contrôle étatique et l'économie est protégée par des droits de douane conséquents. L'économie bénéficie de résultats positifs, aidée par les deux chocs pétroliers (1973 – 1979), la hausse de la production agricole et des revenus touristiques toujours de plus en plus élevés.

#### **D – Crise économique (1982-1986)**

Au cours de la troisième décennie (1980), la Tunisie comme la majorité des pays du Sud, a été touchée par la crise mondiale (1986). La dégradation des comptes publics fit alors subir à la Tunisie un plan de réajustement structurel. La décennie se présente alors en deux phases : avant et après le PAS.

Les raisons de la crise sont situées à plusieurs niveaux :

- dépendance de l'économie des recettes pétrolières ;
- endettement extérieur grevant le subventionnement des prix ;
- base productive insuffisante par rapport au flux de travailleurs supplémentaires ;
- incapacité d'exporter une gamme de produits diversifiés et compétitifs ;
- manque d'investissements dans les infrastructures, d'où entrave à la croissance et dissuasion des investissements privés.

Le VI<sup>ème</sup> plan de développement (à partir de 1982) tente de corriger le tir en encourageant les industries non pétrolières, en contrôlant la balance de paiement et la dette extérieure, en réduisant l'investissement public et en baissant la consommation par un gel des salaires.

Cependant la croissance du PIB reste sous les 3 %, le déficit du compte courant s'élève à 7,8 % du PIB et la dette s'élève à 56% du PIB.

La baisse des prix du pétrole (1985-1986), de même qu'une série de sécheresses frappant l'agriculture, mènent à des agitations sociales intenses qui se reflètent par des grèves et des manifestations contre le chômage et la politique salariale.

Pour cela l'Etat négocie le premier programme national d'ajustement économique ou "Plan d'Ajustement structurel" (PAS) et se met d'accord avec le FMI en signant un accord sur un programme de reprise économique sur 18 mois, en 1986.

L'un des objectifs du PAS est la cession, totale ou partielle, de certains services publics au profit des banques ou de groupes privés.

#### **E – Libéralisation de l'économie (1987-1995)**

Sur le plan économique, le consensus en Tunisie existe au moins sur deux grandes idées :

1) L'efficacité du secteur privé en tant que moteur de développement, de même que l'importance du marché en tant que régulateur des efficacités économiques.

2) L'absence de lois du marché dans l'absolu : le laisser-faire apparaît comme une illusion théorique qui n'est pratiquée nulle part dans le monde depuis une vingtaine d'années. L'action volontariste est réhabilitée dans le renouveau de la pensée économique. Cette pensée repose sur l'idée que la concurrence ne peut être parfaite puisque l'imperfection des marchés est la règle. Pour cette raison, il est nécessaire de mettre en œuvre des politiques publiques se situant entre interventionnisme, protectionnisme classique et "laisser-faire".

*« Si des pays libéraux réussissent et d'autres tout aussi libéraux échouent, la différence relève de la capacité des premiers à mettre en œuvre des stratégies cohérentes et concertées impliquant*

*opérateurs publics et privés dans une forte mobilisation autour d'objectifs de développement ambitieux » (62).*

La libéralisation se fait par le biais des VII<sup>ème</sup> et VIII<sup>ème</sup> plans de développement. Le FMI et la Banque Mondiale sont les ordonnateurs du premier de ces plans. Il vise à atteindre la stabilité macro-économique et à introduire les réformes d'une libéralisation structurelle, tout en réduisant la dépendance à l'exportation du pétrole. Ce Plan réussit malgré la guerre du Golfe et la vulnérabilité de l'agriculture à maîtriser les grands déséquilibres internes et externes, à rehausser la croissance du PIB à 4,3 % en moyenne, et à freiner la dette extérieure.

Le second Plan, quant à lui, devait permettre d'accroître l'efficacité et de promouvoir les mécanismes du marché. La privatisation des entreprises est envisagée dès 1980, surtout pour mettre fin à leur endettement. Néanmoins les véritables programmes ne sont lancés qu'à partir de 1987. Ils concernent d'abord les PMI dans les secteurs du tourisme, les matériaux de construction, les textiles, l'industrie agro-alimentaire, la pêche, la mécanique et l'électronique.

A partir de 1990, la Tunisie ratifie le GATT, elle adhère à l'OMC en 1995 et, la même année, signe un accord d'association avec l'Union Européenne. Cet accord concerne principalement l'industrie avec, pour conséquence, la baisse des protections tarifaires et la mise en œuvre des mises à niveau pour les PME afin de leur donner les moyens de faire face à la pression concurrentielle engendrée par ce processus. Ceci lui permettait de développer la compétitivité de ses produits et d'améliorer ses avantages comparatifs pour accroître ses exportations par la mise à niveau globale de son économie. Dès 1996, le démantèlement progressif des barrières de douane est instauré, de même que deux zones franches

sont créées. Même si le chômage continue de menacer le développement économique, ces réformes sont considérées comme des références par les institutions financières internationales.

#### **F – La mise à niveau de l'économie (à partir de 1995)**

Depuis 1987 jusqu'à 2008, il y eut 217 entreprises publiques privatisées, pour une recette globale de 6,013 milliards de dinars, dont 53,9% dans le secteur des services et 37,8% dans l'industrie. Ceci donne un coup de fouet aux IDE et améliore, en les modernisant, les techniques de production et les procédures de gestion des entreprises. Ce processus envisage la mondialisation comme un ordre naturel auquel il faut s'adapter. Le 1<sup>er</sup> janvier 2008 marque la fin de la période de 12 ans prévue pour le démantèlement tarifaire. La Tunisie est alors le premier pays du sud de la Méditerranée à entrer dans une zone de libre échange avec l'Union Européenne. Cette opération est jugée probante par les autorités tunisiennes :

- Les exportations vers l'Europe ont triplé de 3 à 9 milliards d'euros.
- Le partenariat industriel avec l'Europe s'est développé puisque le nombre d'entreprises européennes en Tunisie passe de 550 en 1988 à plus de 2100 en 2007 (<sup>63</sup>).

Toutefois, l'investissement productif n'a pas augmenté significativement et surtout la création d'emplois est en deçà de l'évolution sociale. Les banques publiques tunisiennes, encore majoritairement sur le marché, pratiquent des conditions difficiles pour l'accès au crédit. Tout cela fait que le secteur privé reste majoritairement composé de PME familiales contribuant, malgré tout, à 72% du PIB en 2006, contre 63% en 1997 (<sup>64</sup>). Le chômage reste élevé en Tunisie, de 13% à 20% selon les sources (<sup>65</sup>). Il ne touche pas seulement les



populations les plus vulnérables puisque le taux de chômage des diplômés des études supérieures est en augmentation depuis des années (4 % en 1997, 20% en 2007 <sup>(66)</sup>).

L'ouverture du marché tunisien a remis en cause les bases du régime politique sur lequel il s'est bâti, le contraignant à adopter des stratégies pour développer l'économie. Cependant, le chômage persistant laisse une frange de la population en marge du développement économique. Pour tout cela, depuis plus d'une dizaine d'années, la Tunisie a entamé un programme de réformes économiques visant la réhabilitation des mécanismes de marché et le renforcement de l'ouverture de son économie à l'extérieur, avec pour toile de fond : développer l'initiative privée et atteindre de nouveaux paliers de croissance, de même qu'intensifier les créations d'emplois afin d'améliorer le niveau et les conditions de vie des populations.

Ces réformes ont concerné le cadre réglementaire, la fiscalité, les prix, le commerce extérieur, l'investissement, le système des incitations, le système bancaire et financier et le secteur de l'habitat.

En fait, depuis la fin des années 1980, la Tunisie a poursuivi une libéralisation graduelle du commerce et des mouvements des capitaux, ayant pour résultat une intégration croissante dans l'économie mondiale. Concernant les politiques commerciales, les exportations tunisiennes posent déjà problème en ce sens que les produits manufacturés exportés sont lourdement concentrés sur le textile et l'habillement. Sur ce plan, la Tunisie risque d'être confrontée à une concurrence plus dure sur le marché, avec l'UE mais surtout l'Asie et l'Europe de l'Est qui disposent d'une main-d'œuvre à moindre coût et une productivité plus forte. Ceci est d'autant plus évident que l'UE reste le client favori de la Tunisie

puisqu'elle achète 96% des exportations textiles-habillement qui proviennent de la sous-traitance laquelle est une activité à valeur ajoutée limitée. C'est ce qui force la Tunisie à adopter une mise à niveau massive des qualifications, à travers notamment la formation, la transition de la sous-traitance vers des partenariats avec des investisseurs étrangers, ou par le regroupement des PME afin d'exploiter les économies d'échelle <sup>(67)</sup>. Même si leur part dans les exportations reste encore modeste, il existe un certain nombre de produits à l'exportation en croissance rapide. Il s'agit des faisceaux de câbles, des composants électroniques, certains produits en matière plastique, les huiles essentielles, les détergents. Ces produits prometteurs nécessitent pour leur développement des actions vigoureuses en matière d'investissement physique et humain, de maîtrise technologique, de recherche et développement, d'amélioration de la gestion au niveau de l'entreprise et de la commercialisation.

En fait la libéralisation commerciale est une condition nécessaire pour le développement de la Tunisie mais elle n'est pas une panacée. L'accord d'association implique des coûts de transition, même s'ils sont toutefois considérés comme inférieurs aux bénéfices attendus, et compensés par une assistance financière de l'UE. Ces coûts concernent les pertes des droits d'importation (1,3 % en 2008), la perte de production dans les secteurs de substitution à l'importation confrontés à une plus grande concurrence des Européens, ainsi que des pertes dues à l'effet de détournement des échanges, dans la mesure où la Tunisie détournera ses importations de pays plus compétitifs vers des fournisseurs européens à plus haut coût <sup>(68)</sup>.

Le défi, pour la Tunisie, est d'intégrer ces accords commerciaux dans une stratégie de développement qui englobe un certain nombre de

mesures complémentaires dans les domaines économiques et sociaux. Parmi ces mesures complémentaires, la Tunisie envisage de promouvoir ses exportations, d'améliorer la qualité et l'efficacité des services fournis, de renforcer les programmes des PME, et d'améliorer le système d'assurance crédit à l'exportation ainsi que la couverture du risque change.

**Tableau N° 1 : La balance commerciale de la Tunisie en 2008**

Produits	Importations (millions de dinars)	Exportations (millions de dinars)
Produits agricoles et alimentaires de base	2 296,7	1 244,3
Produits énergétiques	4 913,8	4 079,9
Produits miniers et Phosphates	1 730,8	3 151,7
Autres produits intermédiaires	11 286,7	4 324,5
Produits d'équipement	7 249,2	3 094,0
Autres produits de consommation	2 764,0	7 742,6
<b>Total</b>	<b>30 241,2</b>	<b>23 637,0</b>

Source : Institut National de la Statistique

En 2006, le principal partenaire économique de la Tunisie est l'Union Européenne avec 64,3% du total des importations et 76,9% du total des exportations. La Tunisie est classée 21<sup>ème</sup> client français et 23<sup>ème</sup> fournisseur.

Concernant les investissements étrangers, l'économie tunisienne semble remplir la plus grande partie des conditions nécessaires pour figurer sur la liste sélective des investisseurs étrangers. Le pays est considéré comme "un site d'investissements" depuis 1994 par diverses agences internationales de notation. En 1995, l'Agence de promotion de l'investissement extérieur est créée sous la tutelle du ministère du Développement et de la coopération internationale. Elle est chargée de la promotion de l'image du pays, la création de contacts directs avec les

entreprises ciblées à travers les salons et les foires, et l'amélioration de l'attractivité nationale en identifiant les difficultés rencontrées et en proposant les solutions adaptées.

Cependant, les meilleures performances des IDE (investissements directs étrangers) notées s'expliquent presque entièrement par des opérations importantes de privatisation. Il apparaît alors que hors hydrocarbures et privatisations, l'IDE est faible. Même si son montant actuel est en forte hausse, il reste en deçà des potentialités du pays <sup>(69)</sup>.

Parmi les facteurs qui découragent les IDE, il faut mentionner le poids de la bureaucratie et le manque de flexibilité de l'emploi. Toutefois en 2007, les IDE se montent à 1,23 milliards d'Euros, mais à 406 millions <sup>(70)</sup> si l'on exclut les hydrocarbures et les privatisations. Ils représentent 19,1% de l'investissement tunisien, 4,8% du PIB, 45% des entrées de capitaux externes et 24% des créations d'emplois <sup>(71)</sup>.

La France, si l'on exclut le secteur énergétique, continue d'occuper la tête du classement avec 92 millions d'Euros injectés en 2007 dot 76% dans l'industrie, 16,8% dans l'énergie, 3,7% dans les services, 1,9% dans le tourisme et 1,6% dans l'agriculture.

Néanmoins, selon le rapport 2008 de l'Agence de promotion de l'investissement <sup>(71)</sup>, les Etats-Unis, le Portugal et l'Allemagne se distinguent en 2007 avec un accroissement respectif de leurs IDE de 176,3%, 125,2% et 101,3%.

Sur le plan social, l'enquête nationale sur le budget et la consommation des ménages, menée en 2000, montre que les 20% des Tunisiens les plus riches comptent pour 47,3% de la consommation totale alors qu'ils les 20% les plus pauvres ne représentent que 6,9% du total de la consommation <sup>(73)</sup>. Les dépenses moyennes des 10% les plus riches représentent six fois celle des 10% les plus pauvres.

Sur le plan régional, les dépenses des 10% les plus riches du gouvernorat de Tunis représentent 11,4 fois les dépenses moyennes par personne des 10% les plus pauvres vivant dans le centre ouest du pays. C'est ce qui explique le flux migratoire de l'intérieur vers les régions côtières <sup>(74)</sup>.

Par ailleurs, la classe moyenne s'amenuise de façon perceptible au cours des années 2000, même si sa taille est souvent mise en avant par le gouvernement pour illustrer la justesse de ses choix économiques.

*"Cela n'apparaît pas clairement pour deux raisons : les Tunisiens ont de plus en plus tendance à multiplier les petits emplois, quitte à avoir des journées de forçat, et ils vivent à crédit" <sup>(75)</sup>.*

Le crédit a fait son apparition en Tunisie au début des années 2000. Les Tunisiens adoptent alors un mode de consommation proche de celui des pays développés. La principale source d'endettement représente le logement, même si 80% des Tunisiens sont propriétaires de leurs logements. Le remboursement des crédits immobiliers pèserait pour 40% des revenus des ménages <sup>(76)</sup>. Pour une population de 10 millions d'habitants, le total de la population active endettée est passée de 50 000 en 2003 à 668 000 en 2006 <sup>(77)</sup>.

En définitive, le processus de développement économique tunisien a permis de réaliser des acquis importants au plan du développement économique et social. L'impératif industriel représente, en fait, pour la Tunisie, un choix culturel et social. Ses rapports avec le monde ne se limitent pas à la consommation, et la Tunisie aspire à une insertion par le bas dans la division internationale du travail. Les stratégies industrielles mises en œuvre se situent, sans équivoque, dans le cadre libéral, mais allient épanouissement de l'initiative privée et rôle moteur de l'Etat.

Même si cet Etat est soupçonné de népotisme, que la corruption et

le chômage règnent en maîtres en Tunisie, la stabilité politique qui prévaut dans le pays lui a permis d'accomplir des pas sûrs et décisifs sur la voie de l'ouverture de son économie. La Tunisie a initié un important programme de réformes afin d'asseoir les bases d'une économie solide, diversifiée, compétitive et capable de s'adapter au nouvel environnement international. La réussite du programme de mise à niveau globale de l'économie est conditionnée par la question de la promotion des ressources humaines à travers la réforme du système éducatif et celui de la formation professionnelle, seule garantie de l'amélioration de la productivité et de la maîtrise de la concurrence extérieure.

Le dixième plan 2002-2006 a permis à la Tunisie de réaliser des acquis importants sur le plan économique par <sup>(78)</sup> :

- la réalisation d'une croissance soutenue du PIB au taux de 4,9% pour la période 2002-2007 ;
- La maîtrise de l'inflation à 3,1% ;
- La progression de l'investissement au rythme de 13,5% par an, ce qui porte le taux d'investissement à 22,7% en 2006 ;
- la réduction du déficit et du service de la dette dont le taux est à 11,6% en 2007 contre 25,3% en 1986 ;
- la baisse du taux d'endettement entre 2002 et 2007 de 54,2% à 44,1% ;
- la maîtrise du déficit budgétaire limité à 3 % du PIB en moyenne.

Le régime tunisien bénéficie d'une grande mansuétude de la part des Etats réputés démocratiques, et des plus grandes organisations internationales (ONU, Union Européenne, FMI, Banque mondiale, etc.). Ceci est le fruit du respect zélé des critères d'évaluation des politiques, établis par ces derniers et représentés par la lutte contre l'islamisme

terroriste, la satisfaction des objectifs macroéconomiques, et le remboursement scrupuleux des prêts internationaux.

La reconnaissance des performances de l'industrie tunisienne, ainsi que la stratégie de développement mise en œuvre, se manifeste par le classement de la Tunisie à la 29<sup>ème</sup> place au niveau mondial sur 128 pays et à la tête des pays arabes et africains. Ce classement a été fait par le "Rapport sur la compétitivité africaine 2007" élaboré conjointement par le Forum économique mondial, la Banque mondiale et la Banque africaine de développement (<sup>79</sup>).

**Tableau N° 2 : Evolution des principaux indicateurs économiques**

Prix constants (%)	2002	2003	2004	2005	2006
Croissance du PIB	1,7	5,6	6,0	4,2	5,8
PIB hors agriculture	3,4	3,6	5,5	5,6	6,2
L'investissement (1)	-0,9	0,9	5,0	6,3	8,9
Consommation privée	4,1	5,2	5,5	4,6	5,3
Exportations (1) biens et services	-1,2	4,2	16,5	8,6	8,7
Importations (1) biens et services	-1,4	3,7	13,8	7,8	8,7
Taux de l'investissement / PIB	25,4	23,4	22,6	22,6	22,7
Taux de l'épargne (2) / PIB	21,9	21,9	22,0	21,3	21,4
Déficit courant	3,6	3,0	2,0	2,0	2,3
Déficit budgétaire	2,5	3,2	2,3	3,1	3,0
Exportations (1) biens et services	45,2	43,8	46,9	48,0	48,2
Importations (1) biens et services	49,5	47,7	49,9	50,6	50,8
Endettement extérieur (2)	51,6	51,1	51,8	51,7	-4,2
Transferts en capital extérieur nets	35,7	84,2	68,6	70,4	4,2
Besoins de financement	-454,8	-572,0	-680,2	-451,8	-1 107,8
Besoin finan /RNDB	-2,4%	-2,8%	-3,1%	-1,8%	-4,2%
Besoin finan /FBCF	-10,3%	-11,1%	-12,1%	-7,2%	-15,8%
Besoin finan /Rec. Cour. Totales	-5,0%	-5,6%	-6,3%	-3,8%	-8,3%
Dettes extérieures	9 620,0	10 820,0	10 857,0	12 795,0	13 691,0
Taux d'endettement en % en RNDB	50,5%	51,8%	48,1%	51,8%	51,7%
Service de la dette	1 650,2	1 694,7	1 791,2	1 856,6	2 590,0
Serv. Dette /Recettes courantes	17,6%	16,4%	16,5%	15,7%	19,5%
Serv. Dette /Exportations B&S	20,6%	18,5%	18,6%	17,8%	22,0%
Taux d'inflation	3,7%	3,7%	3,1%	2,7%	2,9%

Source : Budget économique 2006

### 2.2.2. La stratégie de développement marocaine

La montagne, qui occupe un cinquième du territoire du Maroc, est malheureusement synonyme de pauvreté, de dégradation de l'environnement économique, à travers la visible faiblesse de l'électrification et l'importance de l'analphabétisme. Même si la montagne joue un rôle fondamental en matière de recul du désert, d'hydraulique, d'écologie, de culture, ses ressources ne sont cependant



pas valorisées. Tout cela fait que la stratégie de développement marocaine va se faire dans une géographie quelque peu spécifique.

Les premières années de l'indépendance vont être des années de paix civile, le Maroc a su éviter la dérive totalitaire qu'ont connue plusieurs pays après leur accession à l'indépendance. C'est une période de consolidation de l'Etat, notamment pas les diverses constitutions qui ont été promulguées. Malheureusement cette période est marquée par la lutte de pouvoir entre la monarchie et l'opposition progressiste. La conflictualité, coûteuse et longue, a conduit à des atteintes graves contre les droits de l'homme et cette période est alors identifiée sous le vocable "des années de plomb".

La gouvernance centralisée et une administration inefficace encouragent alors la corruption et le népotisme.

Ce n'est qu'à partir de 1990 qu'une ouverture politique permet une amnistie générale, la constitution du comité consultatif des droits de l'homme, une amélioration de la transparence des élections, et l'avènement du gouvernement d'alternance en 1998. Cette ouverture politique a été couronnée en 1999 par l'avènement du roi Mohamed VI qui a amené un souffle nouveau marqué par le nouveau concept d'autorité et la révision du code de la famille, l'IER. Le nouveau roi marque sa volonté d'émanciper la femme marocaine, de reconnaître la spécificité amazighe, de réconcilier le Maroc avec son passé récent, d'ouvrir l'audiovisuel et de lutter contre la pauvreté.

S'il était question de lister les changements les plus profonds affectant favorablement l'évolution du Maroc et qui constituent de sérieux motifs d'espoir pour son avenir, il serait retenu les mutations suivantes <sup>(80)</sup> :

- Les sujets marocains deviennent citoyens et non des sujets : sur ce plan, les mentalités de service public de qualité progressent, la police change son comportement et l'ICR (Instance Equité et Réconciliation) donne la parole publique aux victimes des "années de plomb", condamne officiellement ces exactions (disparitions, exécutions, prisons sans procès...) et dédommage les familles des victimes.

- La liberté d'expression s'améliore : floraison de nouveaux médias au ton libre (ex. *Tel quel*), levée des tabous l'un après l'autre (rôle de la monarchie, salaire du roi...) et recul de la censure. Le roi lui-même dans ses discours, dresse des tableaux sans concession sur l'habitat insalubre, sur l'analphabétisme et sur l'ensemble des fléaux qui sévissent au Maroc. Même si ces progrès n'empêchent pas des dérapages de l'administration qui rudoie alors la déontologie du métier de journaliste par des procès excessifs de certains organes de presse et aussi de journalistes.

- La pauvreté commence à choquer les Marocains : Pendant longtemps, les seuls que la pauvreté choquait au Maroc étaient les visiteurs occidentaux. Le fatalisme était roi, les pauvres se résignaient à leur situation et les riches étaient parfaitement insensibles à leur pauvreté.

Aujourd'hui la société civile s'indigne des conditions des pauvres et chacun a conscience qu'il a le droit à un niveau de vie minimum décent. Le combat contre la pauvreté s'organise à travers des fondations (Fondation Mohamed VI), les ONG et associations de charité, d'action sociale ou de micro-crédit (Zakoura, Bayti...) et enfin l'INDH (Initiative Nationale de Développement Humain).

- L'émancipation des femmes : Malgré les progrès de l'islamisme, le statut de la femme ne cesse de progresser à travers le taux

d'alphabétisation des femmes, la présence féminine dans les universités puis au parlement, l'investissement par les femmes de métiers jadis exclusivement masculins (police, transport en commun, autorités religieuses...) et le renforcement des droits des femmes par la réforme du code du statut personnel. « *Il y a encore beaucoup de progrès à faire et de combats à mener, mais l'émergence de la femme marocaine en tant que citoyenne à part entière paraît être un processus historique inaliénable* »<sup>(81)</sup>.

Sur le plan économique, pendant 50 ans la politique économique est marquée par l'interventionnisme de l'Etat. La première ouverture libérale n'a été ressentie qu'en 1982, puis vint l'instauration du Plan d'ajustement structurel (PAS) en 1983, et enfin la privatisation et une plus grande ouverture libérale à partir de 1993<sup>(80)</sup>.

Aujourd'hui, le système économique du pays se caractérise par une grande ouverture vers l'extérieur. A ce titre, nous pouvons citer les différents accords de libre-échange que le Maroc a ratifiés avec ses principaux partenaires économiques :

- l'accord de libre-échange avec l'Union Européenne dans l'objectif d'intégrer la zone européenne de libre-échange à l'horizon 2012 ;
- l'accord d'Agadir signé avec l'Egypte, la Jordanie et la Tunisie, dans le cadre de la mise en place de la zone arabe de libre-échange ;
- l'accord de libre-échange avec les Emirats Arabes Unis ;
- l'accord de libre-échange avec la Turquie ;
- l'accord de libre-échange avec les Etats-Unis, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2006.

Il ressort du rapport américain (<sup>83</sup>) que le Maroc est classé à la 91<sup>ème</sup> place à l'échelle mondiale en ce qui concerne l'indice de liberté économique, améliorant ainsi de 1,5 point sa position par rapport au classement 2009. Dans ce rapport intitulé "*Lien entre les opportunités économiques et la prospérité*", il est relevé que les investissements étrangers et nationaux "*sont traités au même pied d'égalité*".

Selon l'indice de liberté économique, le secteur financier et le marché des capitaux sont parmi les mieux développés de la région grâce à une politique fiscale "*transparente et simplifiée*" initiée dans le cadre des grands chantiers de réformes tout azimut que connaît le Maroc. La liberté de démarrer, d'exploiter et de fermer une entreprise est bien protégée par l'environnement réglementaire du Maroc, affirme le rapport. De ce fait, le lancement d'une entreprise prend moins de la moitié de la moyenne mondiale de 35 jours, et l'obtention d'une autorisation d'investissement prend moins que la moyenne mondiale de 218 jours.

Par ailleurs, le rapport indique que le Maroc a mis en place des centres régionaux d'investissement en vue d'accélérer et de simplifier les procédures d'investissement et les projets de création d'entreprises.

Tout cela pour dire que, bien qu'aujourd'hui certains secteurs économiques restent encore dans les mains du gouvernement, le Maroc dispose d'une économie de marché libérale régie par la loi de l'offre et de la demande.

Cette politique a permis la stabilisation de la production agricole grâce à la construction de nombreux barrages, l'industrialisation sélective du pays et le développement des services (banques, assurances et tourisme).

Pendant longtemps le Maroc a été à vocation agricole exclusive où

la pluviométrie est une contrainte fondamentale. C'est un pays où 40% de la population vit du secteur agricole. Il dispose d'une surface agricole utile (SAU) estimée à environ 9 500 000 hectares, ce qui représente 95 000 km<sup>2</sup>, l'équivalent de 3,11 fois la surface d'un pays moyen comme la Belgique. Les principales productions agricoles du pays sont constituées par les céréales (blé, orge, maïs), la betterave à sucre, la canne à sucre, les agrumes (oranges, clémentines...), le raisin, les légumes, les tomates, les olives et l'élevage.

Mais la production céréalière en particulier et les productions agricoles en général, restent très dépendantes des conditions et des aléas climatiques que rencontre le pays.

Cependant, au Maroc, les systèmes d'exploitation modernes et de subsistance se côtoient. La valorisation du site montagneux a conduit à la construction de barrages pour lever la dépendance climatique. Grâce à ces barrages et à la mise en valeur d'importantes zones irriguées, le secteur des fruits et légumes est celui qui offre à long terme les plus grandes possibilités d'évolution. Le secteur permet aux populations rurales d'obtenir de très bons revenus ; il représente 48% des investissements et 60% du PNB du Maroc <sup>(84)</sup>.

Le tourisme est une voie privilégiée du développement au Maroc depuis les années 1960. Depuis, le secteur connaît des hauts et des bas, mais son développement façonne l'espace marocain en créant un déséquilibre spatial (intérieur / littoral). Il a été d'abord un tourisme culturel pour devenir, de plus en plus, un tourisme balnéaire. Actuellement les deux formes de tourisme se partagent la destination du Maroc, avec une tendance au développement du tourisme balnéaire. D'ici 2010, 100 000 lits doivent être créés avec le projet de six stations

touristiques dans le cadre du "Plan Azur" sur les plans littoraux atlantiques et méditerranéens avec pour objectif 10 millions de touristes <sup>(85)</sup>. Ce projet renforcera la tendance à la concentration littorale puisqu'il s'agit de renforcer la capacité hôtelière du littoral.

La médina de Marrakech est aussi un autre lieu de tourisme où les Occidentaux achètent des demeures en plein cœur de la médina, d'où le problème socioculturel entre population occidentale aisée et population locale prolétarisée.

Un autre tourisme, celui de visiteurs de plus en plus nombreux du désert, de la montagne et du milieu rural, va poser le problème du contact brutal entre les deux civilisations.

Depuis toujours le Maroc a fondé de gros espoirs sur le tourisme. Cela dit, les atouts touristiques du Maroc sont inestimables, les neiges éternelles de l'Atlas, les sites forestiers et les lacs aux eaux turquoises, les vastes et magnifiques plages, la présence de cités impériales, tout cela n'est fait que pour attirer la curiosité touristique.

De 2002 à 2006, même après une période très difficile pour le tourisme mondial suite aux attentats du 11 septembre 2001, le nombre d'arrivées de touristes étrangers n'a pas cessé d'augmenter pour atteindre en 2006 : 6,7 millions de touristes <sup>(86)</sup>.

Les industries développées au Maroc sont principalement des industries agro-alimentaires, textiles ou dans l'exploitation du phosphate. Mais le poids de l'industrie reste faible : le secteur industriel en représente que 28% du PIB. Le Maroc compte de nombreuses petites unités industrielles qui génèrent peu d'emplois. Casablanca est la seule à avoir une structure industrielle diversifiée. Les freins au développement industriel se situent au niveau de la faiblesse des infrastructures, surtout

des zones intérieures et au niveau de la dégradation de l'artisanat qui est alors de plus en plus informel.

La réalisation d'un programme autoroutier national avec 150 km par an sur 15 ans, essaie de lever ce handicap <sup>(87)</sup>.

Le développement industriel se fait aussi à travers le plan de développement associant : administration, secteur privé et collectivités locales, à travers la création de pépinières d'entreprises destinées aux petites industries et au développement des services destinés aux grandes entreprises installées notamment dans les zones franches, dont le but est d'accueillir les maquitadoras de l'Europe (usines délocalisées pour bénéficier des coûts de main d'œuvre locale). Les accords bilatéraux de libre échange se multiplient avec l'UE, les Etats-Unis...

Le secteur industriel commence à se diversifier rapidement grâce à l'essor des secteurs de la chimie et de la parachimie, du papier et des cartons, des équipements automobiles et du montage de véhicules, les services aux entreprises, l'informatique, l'électronique et l'industrie aéronautique.

Même si le Maroc est l'un des rares pays arabes au même titre que le Liban et la Palestine, à ne pas posséder de ressources gazières et pétrolières, néanmoins il est considéré comme le 3<sup>ème</sup> producteur mondial de phosphates avec 27 millions de tonnes en 2006 (Chine : 30,7 ; Etats-Unis : 30,1) et il est le 1<sup>er</sup> exportateur de phosphates au monde. Selon l'USGS <sup>(88)</sup>, le Maroc (en incluant le Sahara occidental) détient la 2<sup>ème</sup> plus grande réserve prouvée de phosphate du monde avec 5,7 milliards de tonnes (Chine : 6,6) et les plus grandes réserves potentielles avec 21 milliards de tonnes (Chine : 13).

Sur le plan macroéconomique, l'économie marocaine dispose d'un

cadre sain susceptible de constituer un levier efficace pour la réalisation des objectifs de croissance durable, de résorption du chômage et de réduction de la pauvreté. Dans ce sens, les équilibres financiers sont progressivement restaurés. De 12% du produit intérieur brut (PIB) en 1982, le déficit budgétaire a été ramené à 2,7% en 2001 et à 3,5 en 2003 <sup>(89)</sup>.

L'inflation est, elle aussi, relativement maîtrisée : de 6,1% en 1995, la hausse des prix a été ramenée à 2,5% en 2000 ; 1,4% en 2001 ; à 2,1% en 2002 et 1,2 en 2003. La reprise de l'investissement est également très nette dans le bilan de l'année 2003. Cette reprise a connu une hausse de 8% par rapport à 2002. Cette embellie des investissements est surtout due au lancement de grands travaux dans le secteur du bâtiment et des Travaux publics.

Par ailleurs, le niveau de l'épargne nationale se situe aux environs de 26% du PIB, et principalement grâce aux transferts des Marocains résidant à l'étranger (4,7%). Ce niveau est aussi dû au maintien à un niveau élevé, des placements des avoirs extérieurs à l'étranger, et à la baisse des charges et intérêts de la dette publique.

En définitive, la croissance économique est polarisée autour de Casablanca. Dans les régions périphériques, l'émigration est importante, les dépôts bancaires des émigrés y sont donc importants. Or ces dépôts sont rapatriés par les banques dans la région centrale (région de Casablanca) et ne profitent donc pas au développement des zones périphériques.

Le "Grand Sud" bénéficie actuellement d'investissements lourds puisqu'il accueille de plus en plus de touristes internationaux.

Au Nord, d'autres pôles sont créés autour d'autres grandes villes :

- Marrakech, par le succès touristique international de la



médina,

- Tanger, avec son port flambant neuf et ses zones franches à 15 km de l'Europe,
- Rabat et Salé vont être transformées par des travaux urbanistiques (projet Bouregreg).

En conclusion, on peut dire qu'une mutation s'opère au Maroc depuis les années 2000. Cette mutation est le fruit d'une évolution naturelle de la société marocaine : effet de la démographie, de l'alphabétisation, de l'urbanisation et de l'arrivée à maturité d'une génération qui n'a jamais connu la colonisation.

Aussi, cette mutation est le résultat d'initiatives et de décisions royales, et de l'ouverture démocratique initiée par Hassan II et confirmée par Mohamed VI.

Cependant il est recommandé (<sup>90</sup>), sur le plan économique, de poursuivre les réformes en vue d'intégrer le Maroc à l'économie mondiale, qui passent par l'instauration d'un environnement favorable à l'investissement local et étranger, l'accentuation de la recherche développement, et la création de pôles régionaux de compétitivité. Cela nécessite une réforme fiscale, une révision du statut foncier, et une réduction du secteur informel.

Sur le plan sectoriel, les réformes recommandées concernent le secteur agricole, l'activité des plans Azur (secteur touristique) et Emergence (secteur industriel), l'élaboration d'une politique nouvelle en matière d'eau et d'énergie, et enfin le développement des infrastructures.

Sur le plan social, le taux d'analphabétisme reste important, il est alors préconisé de poursuivre la réforme en cours et de la réussir. L'inclusion des jeunes et des femmes, de même que l'inclusion

territoriale par l'aménagement du territoire, une nouvelle politique de la santé, et l'accentuation de la lutte contre le logement insalubre, devraient être un moteur de lutte contre la pauvreté au Maroc.

## **CONCLUSION**

Il ressort de ce chapitre qu'avant toute chose, la "crise de logements" est un produit de la révolution industrielle. C'est avec l'avènement du mode de production capitaliste que le logement, autrefois disponible et accessible à tout le monde, est devenu une marchandise. En Europe, c'est le marché du logement qui est à l'origine du renchérissement et donc de la rareté du logement.

Néanmoins, cette crise revêt des manifestations différentes selon qu'elle caractérise un pays développé ou un autre qui l'est moins. En effet, dans les pays occidentaux la crise de logements prend la forme de crise de moyens. Les logements existent en nombre, mais ne sont pas accessibles à certains ménages d'où la multiplication du nombre des "sans domicile fixe". Dans les pays en développement, l'urbanisation prend l'allure d'une épidémie. L'exode humain vers les villes étouffe les grands centres urbains, et la crise de logements est une crise quantitative puisque ni l'Etat, ni les moyens privés n'arrivent à satisfaire la demande. C'est une crise de moyens gouvernementaux, de techniques de construction, de gestion et d'organisation du procès de travail, de disponibilité de matériaux de construction, de terrains à bâtir, de qualification de main d'œuvre...

En Algérie, comme d'ailleurs dans les pays voisins, le colonialisme a transféré les valeurs européennes dès son installation, en encourageant et en mettant en place une discrimination pure et simple en matière de logement. Discrimination qui donnait aux colons les logements les mieux construits et les mieux situés, et aux autochtones le reste.

Après l'indépendance, les stratégies de développement ont d'abord négligé l'habitat pour se pencher sur d'autres priorités considérées

comme plus urgentes. Le secteur de l'habitat, ainsi négligé, accumule de grands retards et les déficits en logements continuent à se creuser.

L'industrialisation de la construction, venue en Europe en réponse au déficit d'après guerre, est difficilement applicable au produit logement. Dans les pays censés être industrialisés, l'habitat apparaît difficilement industrialisable de par les spécificités qui le caractérisent. Rien n'est répétitif dans la construction de logements puisque chaque produit répond à un terrain, à une culture et à des habitudes tous différents les uns des autres. C'est un produit social auquel il est compliqué d'appliquer la standardisation attendue par l'industrialisation.

Qu'en est-il alors de cette industrialisation amorcée dans un pays comme l'Algérie qui peine à industrialiser même les secteurs traditionnellement industrialisables ?

## Notes du chapitre I

- (1) MARX, K, ENGELS, F., *La question du logement*, œuvres choisies, tome II, Ed. du progrès, Moscou, 1970, p. 322.
- (2) Idem, p. 321.
- (3) Ibidem, p. 323.
- (4) Ibidem, p. 324.
- (5) Ibidem, p. 325.
- (6) Ibidem, p. 347.
- (7) "Crise de logement ou du capitalisme", extrait du CS N° 314, [www.cnt-p.org/SPIP](http://www.cnt-p.org/SPIP).
- (8) Idem.
- (9) Rapport sur "La situation des établissements humains dans le monde", *Document d'information* n° 1, 1996, Centre des Nations Unies pour les établissements humains.
- (10) Idem.
- (11) GHEKIERE, L., "L'offre en habitat dans l'Union européenne", in *Les entretiens de la caisse des dépôts sur l'habitat social : quel habitat pour les ménages à faibles revenus ?*, Documentation Française, 2001.
- (12) LAFERRERE, Anne, in *Les entretiens de la caisse des dépôts sur l'habitat social : quel habitat pour les ménages à faibles revenus ?*, Documentation Française, 2001.
- (13) Idem.
- (14) Rapport sur "La situation des établissements humains dans le monde", *Document d'information* n° 1, 1996, Centre des Nations Unies pour les établissements humains.
- (15) BENAMRANE, D., "Crise de l'habitat : perspective de développement socialiste en Algérie", annexes n° 2, p. 237, CREA, Alger 1980.
- (16) Idem, p. 238.
- (17) BENAMRANE, D., op cit., annexes n° 3, p. 247.
- (18) Idem, p. 252.
- (19) BENAMRANE, D., op cit., annexe n° 6, pp. 256 et 257.
- (20) BENAMRANE, D., op cit., annexe n° 4, p. 254.
- (21) Idem, annexe n° 6, p. 255.
- (22) Ibidem, p. 295.

- (23) BOUBEKEUR, S, *L'habitat en Algérie : stratégie d'acteur et logique*, OPU, Alger, 1986, p. 93.
- (24) Idem, p. 76.
- (25) Ministère de l'urbanisme, de la construction et de l'habitat : *Présentation des techniques et familles technologiques*. Centre national d'étude et d'animation de l'entreprise de travaux, Alger, 1979.
- (26) DAHMANI, A-M., *L'Engineering dans la maîtrise industrielle et technologique*, OPU, Alger, 1985, p. 24.
- (27) Idem, p. 25.
- (28) Ibidem, p. 26.
- (29) JACQUEMOT, P., *Le modèle algérien de développement*, Thèse de 3<sup>e</sup> cycle, Paris Dauphine, in DAHMANI, A-M, op. cit., p. 27.
- (30) DAHMANI, A-M, op. cit., p. 27.
- (31) BENISSAD, H., "Pourquoi un bilan de l'économie de développement", in *Le développement économique : Théories et politiques en Afrique*, Colloque Mars 1983, Université d'Alger, O.P.U., p. 8.
- (32) ECREMENT, M., *Indépendance politique et libération économique: un quart de siècle du développement de l'Algérie (1962-1985)*. ENAP/OPU, Alger et PUG, Grenoble, 1986, p. 20.
- (33) Idem, p. 19.
- (34) BENISSAD, H., *La réforme économique en Algérie*, OPU, Alger, 1991, p. 17.
- (35) Idem, p. 17
- (36) BOURABAH, "Le processus de planification algérienne", conférence à l'Institut de Planification et d'Economie Appliquée, SEP. Alger, 1971.
- (37) ECREMENT, M., op. cit., p. 272.
- (38) BENACHENHOU, M. op. cit., p. 21.
- (39) TEMMAR, H. M., *Stratégie de développement indépendant : le cas de l'Algérie, un bilan*, OPU, Alger, 1983, p. 163.
- (40) TAIBOUNI, A., "Le développement indépendant d'après les expériences de l'Egypte et de l'Algérie", in *Actes du Séminaire : "Le développement économique : Théories et politiques en Afrique"*, Université d' Alger, OPU, Alger, 1983, p. 116
- (41) TEMMAR, H.M., op. cit. p. 167.
- (42) Rapport général du 2<sup>ème</sup> Plan quinquennal 1985 – 89, Bilan de la période 1967 - 1978.
- (43) Idem

- (44) Rapport général du Plan quinquennal 1980 - 84.
- (45) 2<sup>ème</sup> Session ordinaire du Comité Central du parti FLN (26-30 décembre 1979).
- (46) MEBTOUL, A. "L'Algérie du 08 avril 1999 au 08 avril 2008 : une transition inachevée", in *Quotidien d'Oran* du 06 avril 2008.
- (47) Idem
- (48) Idem
- (49) Idem
- (50) Idem
- (51) "Economie de la Tunisie", Wikipedia.fr.org, p.1.
- (52) Idem.
- (53) WILNOTS, André, *De Bourguiba à Ben Ali : L'étonnant parcours économique de la Tunisie (1960-2000)*, Ed. L'Harmattan, Paris, 2003, p. 44.
- (54) Forum économique mondial sur l'Afrique, tenu du 13 au 15 juin 2007, in "Economie de la Tunisie", Wikipedia.fr.
- (55) Idem.
- (56) HIBON, Béatrice, *La force de l'obéissance, Economie politique de répression en Tunisie*, Ed. la Découverte, Paris, 2006.
- (57) WILNOTS, André, op. cit. p. 22.
- (58) Idem, p. 94.
- (59) MORRISON Christian et TALBI Bechi, *La croissance de l'économie tunisienne en longue période*, Ed. OCDE, Paris, 1996.
- (60) WILNOTS, André, op. cit. p. 103.
- (61) Idem, p. 23.
- (62) CHELBI Afif, "Etat et politique industrielle en Tunisie", [www.cefi.fr](http://www.cefi.fr).
- (63) Idem.
- (64) GALIA Skander, "Tunisie : quel poids pour le secteur privé ?", *Tunisie Affaires*, 14 novembre 2007.
- (65) HOORMAN Chloé, "Le grand bain de la mondialisation", *L'Express*, 10 janvier 2005.
- (66) HACHIMI ALAOUI Nadia, "En Tunisie, le malaise de la génération Ben Ali", *Libération*, 28 avril 2008.
- (67) ABBATE Francesco, *L'intégration de la Tunisie dans l'économie mondiale : opportunités et défis*, Nations Unies, Genève, 2002, p. 20
- (68) Idem, p. 67.
- (69) Ibidem.
- (70) LEGAL Frédéric, "Changement de braquet", *Jeune Afrique*, 27-04-2008, p. 23.

- (71) Tunis Afrique Presse, "Percée des IDE américains", 7 avril 2008.
- (72) Idem.
- (73) Rapport national sur les objectifs du Millénaire pour le développement (PNUD).
- (74) Idem.
- (75) BEAUGE Florence, "L'économie tunisienne, miracle ou mirage ?", *Le Monde*, 24 avril 2008.
- (76) "La dette des ménages en forte hausse", Oxford Business Group.
- (77) Idem.
- (78) "Performances économiques", [www.cefi.fr](http://www.cefi.fr)
- (79) CHELBI Afif, op. cit.
- (80) "Développement du Maghreb, 8 raisons d'y croire", juillet 2006, CrysaliD, Critiques optimistes, <http://crysaliDblospot.com>.
- (81) Idem.
- (82) "RDH au Maroc : Démocratie et modernité pour assurer le développement", [www.endwebzine.hep.ma](http://www.endwebzine.hep.ma)
- (83) Think-ank américain sur "l'indice de liberté économique 2010". Cet indice classe les pays selon 10 critères généraux de liberté économique en se basant sur les statistiques de la Banque Mondiale, du FMI et de l'Economist Intelligence Unit.
- (84) Economie du Maroc, Wikipedia.org.
- (85) "Développement du Maghreb, 8 raisons d'y croire", op. cit.
- (86) Economie du Maroc, op. cit. .
- (87) "Développement du Maghreb, 8 raisons d'y croire", op. cit.
- (88) United States Geological Survey, Fiche phosphate Rock, 2006 Merals Yearbook, Tableau 13.
- (89) Economie du Maroc, [www.businesspme.com](http://www.businesspme.com).
- (90) RDH au Maroc..., op. cit.
- .
-



**CHAPITRE II**

**IMPLICATIONS DE L'INDUSTRIALISATION**

**DE LA CONSTRUCTION**

**SUR LA POLITIQUE DE L'HABITAT EN ALGÉRIE**

**(1970 - 1979)**

## **INTRODUCTION**

L'industrialisation du bâtiment en Algérie est venue en réponse à la stratégie politique poursuivie juste après l'indépendance et jusqu'aux années 1980. Cette stratégie, comme il a été dit auparavant, adopte une industrialisation globale et intensive basée sur des techniques modernes et complexes.

L'expérience de l'Algérie, en ce sens, peut être considérée comme originale dans le Maghreb. Ce fut une période prédominante pour le secteur de l'habitat. C'est pourquoi il nous semble indispensable de lui consacrer ce chapitre afin de comprendre comment l'industrialisation de la construction en Algérie, plutôt que d'atteindre son but, à savoir l'amélioration du trinôme Coût-Qualité-Délais, va être l'une des raisons des retards pris dans l'offre de logements au cours de cette période.

Cependant, avant d'observer les choix industriels en matière de construction et les entraves à leur intégration, il nous a paru indispensable de savoir quelle priorité a le secteur de l'habitat dans la politique de développement autocentré, à travers les investissements qui lui sont alloués et à travers la planification spatiale de ces investissements qui, elle, va être déterminante pour l'évolution urbaine en Algérie à cette époque, et même par la suite.

## **SECTION I**

### **FONCTIONNEMENT DE LA VOIE DE DEVELOPPEMENT AUTOCENTRE ET PRIORITE A L'HABITAT (années 1970)**

L'offre en logements, au cours de la période 1962-1979, est fonction de deux aspects essentiels :

- Le premier se situe au niveau de la place qu'occupe le logement dans la vision des pouvoirs publics. Cela se traduit par les objectifs quantitatifs que s'assignent ces autorités en la matière.
- Le second concerne la réalisation. Elle n'atteint pas le niveau des objectifs assignés. En effet, on peut prévoir, mais ne réaliser qu'une partie des objectifs.

C'est pourquoi il nous a semblé que, pour élucider le pourquoi des retards pris par l'offre en logements, au cours de cette période, il nous fallait étudier ses deux grandes dimensions :

- d'une part, les objectifs assignés. Ils seront examinés non seulement à travers leur répartition sectorielle (ce qui donnera un aperçu sur le rang de l'habitat parmi les priorités nationales), mais aussi à travers leur répartition spatiale (qui va jouer un rôle quant aux mouvements de population).
- d'autre part, l'appareil de production national, sa structuration, son fonctionnement, la mise en oeuvre de l'industrialisation par son intermédiaire, ajoutés à l'organisation et au fonctionnement du secteur des matériaux de construction, tout cela va influencer la fonction de réalisation.

L'offre est alors située sur le plan prévisionnel (répartition des

investissements) pour être alors analysée dans sa dynamique productive.

Cette démarche permettra de mieux comprendre les problèmes liés à la faiblesse des moyens de l'appareil de production en biens de logements.

### **1.1. Priorité à l'habitat à travers les objectifs**

La dimension de l'offre dans le secteur de l'habitat ne peut évoluer en deçà de la part des investissements planifiés alloués à ce secteur. Cette part est elle-même fonction des priorités et exigences fixées par les pouvoirs publics. Après l'Indépendance, le discours dominant défendait le principe du logement pour tous.

Dans la Charte d'Alger (<sup>1</sup>), il est notifié :

*"...les logements abandonnés par les Européens ne suffisent plus, il faudrait prévoir 75 000 logements nouveaux dans les villes, en plus des 65 000 à prévoir dans les campagnes".*

Cependant, on y lit aussi :

*"...l'impossibilité de fournir à assez brève échéance des logements acceptables à tous les ménages, car une telle initiative épuiserait les ressources nationales."*

Le droit au logement et le principe du logement social sont donc bien reconnus, puisque la Charte Nationale confirme à son tour :

*"...Loger dans les conditions décentes et selon les normes minimales du confort moderne, est un élément fondamental de l'amélioration du niveau de vie des masses." (<sup>2</sup>)*

La contrainte se situe au niveau des moyens de réalisation qui, vu les diverses préoccupations nationales, sont insuffisants. C'est ce qui a marqué la politique de l'habitat dans la période 1962-1977. L'offre ne correspondait pas à la demande ; elle était limitée essentiellement par la part des investissements

alloués et qui n'ont réellement pris effet qu'à partir de 1966. La période 1962-1966 a été une période marquée par une turbulence politique et par une politique économique tatillonne. Le départ aussi rapide que massif de centaines de milliers d'étrangers qui avaient constitué, pendant l'époque coloniale, l'essentiel de l'encadrement administratif, commercial ou industriel, avait réduit le potentiel d'activité de l'Algérie.

Dans le domaine de la construction, la production n'a pas échappé à cette situation. Le système mis en place par le gouvernement colonial, était formé d'importantes entreprises dotées d'une masse de techniciens, d'une administration, et d'organismes de gestion compétents. L'approvisionnement était garanti par une production organisée des matériaux de construction. En 1962 il existait près de 42 000 logements non achevés (dont 38 000 urbains).

Par ailleurs, après l'Indépendance, on ne constate pas une chute brutale de la population urbaine à la suite du départ des Français, car ceux-ci sont systématiquement remplacés par la population locale. C'est le désordre dans l'urbanisation suite à l'exode massif dans le sens campagne / villes. Les habitations précédemment construites en vue d'un certain mode de vie sont accaparées par une population ayant souvent un comportement et un mode de vie ruraux ou semi ruraux. Il s'ensuit une certaine détérioration du patrimoine immobilier.

Au cours de cette période, les villes apparaissent avec leur aspect vétuste parfaitement conservé puisque les constructions (réalisées essentiellement après la deuxième Guerre mondiale) sont juxtaposées à des bâtiments modernes que la guerre d'Indépendance a perturbés dans leur achèvement.

C'est seulement en 1967 que la planification économique en général, et la construction en particulier, ont pu réellement débuter. La période 1967-1977 peut s'articuler autour des trois plans programmés en cette période :

-1967-1969, recouvrant le pré plan ou Plan triennal.

-1970-1973, recouvrant le premier Plan quadriennal.

-1974-1977, recouvrant le second Plan quadriennal.

C'est à partir du Plan triennal que l'Algérie a adopté les principes fondamentaux de la stratégie de développement. Les deux Plans quadriennaux, qui ont suivi, ont confirmé la politique économique définitive pour laquelle avaient opté les pouvoirs publics.

L'Algérie, comme tout pays sortant du joug colonial, se caractérisait par une désarticulation complète de l'économie, une absence quasi totale d'industrialisation, de même qu'une sous-utilisation des ressources humaines disponibles. Les préoccupations étaient donc nombreuses et, de ce fait, l'habitat a été considéré comme un besoin secondaire. La marginalisation du secteur est attribuée à l'ignorance de sa dimension réelle et au fait qu'il ne lui était pas reconnu un caractère dynamisant pour l'activité économique dans son ensemble.

La voie de développement adoptée en Algérie privilégiait dans la pratique, deux secteurs prioritaires :

- le secteur des industries de transformation
- le secteur des hydrocarbures.

Cette préférence est nettement perceptible à travers la répartition des investissements. Il est clair que le rythme de l'investissement public s'est considérablement accéléré au cours de la période des plans de développement. Le volume annuel de l'investissement est passé de 3,4 milliards de DA au cours du Plan triennal, à 6,5 milliards de DA au cours du 1<sup>er</sup> Plan quadriennal, et à 27 milliards de DA pour le 2<sup>ème</sup> Plan quadriennal.

La ventilation des investissements montre pourtant que la priorité accordée à l'industrie laisse une possibilité de développement minime aux autres secteurs : De 1967 à 1977, il y a eu au total un investissement de 147 milliards de DA. :

L'industrie a bénéficié de 65,153 milliards de DA, soit plus de 40 % ; l'agriculture, de 6,951 milliards de DA, soit 4 % ; et l'habitat et la construction

de 9,593 milliards de DA, soit 6 % environ.

Pourtant le recensement de 1966 laisse apparaître que sur près de 2 000 000 de logements habités, 50 % ne disposent pas d'installations sanitaires essentielles, et les 3/4 sont dépourvus d'eau courante, d'électricité et de gaz.

Limitée par les moyens financiers du pays et par les insuffisances techniques et humaines de la construction immobilière, la réponse au besoin de logement ne pouvait être que graduelle. C'est ce qui a conduit à la définition d'une politique sélective et progressive de la satisfaction des besoins en matière de logement.

Les premiers efforts devaient se diriger vers l'assainissement de la situation dans le secteur, en améliorant la gestion et en achevant les chantiers de construction de logements abandonnés au lendemain de l'Indépendance. En 1965, on créa la Commission Interministérielle de l'Habitat. Son objectif principal était l'achèvement des 38 000 logements urbains et de 4 000 logements ruraux réalisés à un taux de 3 % à 65%. Parallèlement, il était programmé la construction en milieu rural de 34 000 logements auxquels on a attribué une autorisation de programme de 280 millions de DA, dont 30 millions pour l'auto construction, en plus des 100 millions de dinars prévus dans le cadre de l'habitat rural. Il faut ajouter à cela les initiatives des collectivités locales, organismes publics et sociétés nationales qui ont tenté de réaliser des programmes dans le cadre d'opérations de développement rural ou d'industrialisation.

Au total, au cours de la période 1962-1969, il a été programmé :

- 20 000 logements ruraux, dont 3 000 au titre du Plan triennal
- 27 000 logements urbains dont 10 770 au titre du Plan triennal.

Le premier Plan quadriennal était assez modeste sur le plan de la construction de logements. Les tâches de développement demeurent encore lourdes, de même que les capacités humaines et matérielles disponibles

(matériaux de construction, entreprises de construction, bureaux d'études...) ne permettent pas de faire face à un effort plus soutenu. Ceci reste valable, même pour la construction privée.

Cependant le Premier Plan quadriennal a permis à l'Etat d'intervenir en matière d'habitat rural par le biais de l'auto construction et des villages socialistes. L'objectif était de préparer les conditions d'un élargissement de l'action en faveur de l'habitat au cours du 2<sup>ème</sup> Plan quadriennal. Il fallait d'abord satisfaire les besoins sociaux des masses les plus déshéritées en insistant sur l'aménagement en équipements sociaux, qui ont le caractère le plus vital : l'alimentation en eau potable et l'électrification rurale.

Le rythme annuel de livraison projeté était de 21 000 logements ruraux et urbains (au cours du Plan triennal, ce rythme était de 65 000 logements). Dans le domaine urbain, il a été programmé une masse totale de 1 200 millions de DA pour la réalisation de 45 000 logements. Dans le domaine rural, 305 millions de DA devaient permettre la réalisation de 40 000 logements. L'auto construction était la règle dans les milieux ruraux: l'Etat finançait les équipements de base (terrains, études, préparation de base, voirie, réseaux divers...) et fournissait les matériaux et l'encadrement technique ; aux bénéficiaires de réaliser eux-mêmes la construction.

Le 2<sup>ème</sup> Plan quadriennal intensifie les investissements de l'Etat et met en place un cadre réglementaire stimulant la construction des particuliers à travers :

- l'épargne
- la constitution de réserves foncières
- des programmes de lotissements
- la mise en oeuvre des plans de modernisation urbaine (PMU).

On prend conscience que désormais, la situation de l'habitat constitue un handicap réel pour le développement. C'est pourquoi des mesures de soutien aux entreprises de production sont décidées en matière d'encadrement,



d'approvisionnement et de financement. Le secteur productif, jusqu'ici archaïque, connaît le développement des techniques de construction industrialisées.

L'action engagée est toutefois plus intense pour l'habitat urbain que pour l'habitat rural. Les instruments de réalisation dans le domaine rural sont : les programmes spéciaux, l'auto construction et les villages socialistes qui, non seulement sont un lieu d'habitation, mais offrent également aux travailleurs de la terre et à leurs familles, de meilleures conditions de vie en collectivité.

- 300 villages socialistes agricoles seront lancés, soit environ le tiers des 1 000 villages de la Révolution, agraire qui, en cette période, devait permettre la relance de l'activité agraire et la réalisation d'une plus grande justice sociale dans le monde rural.

- 20 000 logements sont programmés dans le cadre de la modernisation et l'extension des villages existants.

- L'Etat lance le programme des 40 000 logements, soucieux de la poursuite des programmes d'auto construction.

Dans le domaine urbain, les buts recherchés étaient de contrôler la croissance des plus grandes villes et de réaliser des programmes d'habitat dans les villes moyennes en vue de la déconcentration de l'activité industrielle. Le programme consistait à lancer 100 000 logements nouveaux et à livrer 90 000 logements inachevés au cours des plans précédents.

En conclusion, il convient de préciser que la programmation en matière de production de logements au cours de la période 1962-1977 a été en deçà des besoins exprimés. L'écart entre l'offre et la demande en 1977 était déjà jugé considérable.

Certes la programmation en matière de construction de logements est déterminante quant à la dimension de cet écart, mais la localisation spatiale des projets a, elle aussi, joué un rôle plus que probant.

## **1. 2. Politique de l'aménagement de l'espace**

Au lendemain de l'époque coloniale, l'Algérie se trouvait scindée en deux grands espaces : les centres urbains, d'une part ; et l'espace minier et agricole, d'autre part.

Les centres urbains étaient, pour la plupart, à vocation portuaire. Leur fonction principale était de servir de relais entre l'ex-métropole (fournissant les biens de consommation et les produits manufacturés) et l'Algérie (espace minier et agricole) d'où elle soutirait matières premières et produits alimentaires : vin, blé, phosphates, minerai de fer, etc. D'autres centres urbains étaient implantés à l'intérieur du pays, tels Constantine, Sidi bel Abbès, etc., avec la même vocation : rester lié à l'exploitation et au drainage des richesses du sol et du sous-sol vers l'exportation.

Dès 1930, les mesures d'expropriation ont eu pour conséquence un extraordinaire exode rural dont les effets ont été exacerbés par l'importante croissance démographique déjà remarquée à l'époque. En l'absence d'industrialisation, alors que les emplois tertiaires étaient réservés en priorité aux Européens, les nouveaux arrivés du "bled" survivaient difficilement à la périphérie des villes européennes ou dans la "médina". La guerre de décolonisation précipita encore plus le phénomène de l'exode qui se poursuivit jusqu'après 1962 et qui persiste jusqu'à nos jours.

Au lendemain de l'Indépendance, l'Algérie hérite d'une structure spatiale dualiste, marquée par la mise en valeur du territoire, issue de la période coloniale : les décisions politiques et militaires instituant des zones interdites et des villages de regroupement d'une part ; et, d'autre part, les décisions économiques représentées notamment par le Plan de Constantine.

Les entreprises industrielles étaient rares et de moindre importance. Toute l'infrastructure était concentrée au Nord du pays, ce qui ne manqua pas d'accentuer le déséquilibre régional.

Pour l'Algérie indépendante, l'aménagement du territoire devenait alors un problème urgent. Au cours des premières années, de 1962 à 1974, la préoccupation première était la lutte contre les disparités inter-régionales : programmes spéciaux à partir de 1966, syndicats intercommunaux de travaux (SIT) en 1969, programmes d'équipement local de communes, à partir de 1970, villages socialistes en 1971, toutes ces mesures venaient comme substituts à une politique globale d'aménagement du territoire.

Avec l'application du Plan triennal et du 1<sup>er</sup> Plan quadriennal, les principales activités économiques se concentraient dans trois ou quatre pôles importants : Alger, Oran (complexe d'Arzew), Annaba, et, dans une moindre mesure, Constantine. Ces quatre villes continuaient à se développer au détriment de l'intérieur du pays. Ce déséquilibre exacerba le problème puisque l'émigration des populations ne s'arrêta plus au bourg voisin ou à la ville moyenne voisine, mais se poursuivit jusque dans les grandes métropoles régionales.

Parallèlement aux plans quadriennaux s'ajoutaient des Programmes spéciaux concernant les wilayate déshéritées (Tizi-Ouzou, Ouargla dès 1966, M'Sila) qui répondaient aux caractéristiques suivantes :

- insuffisance des infrastructures
- chômage important
- forte émigration
- faible niveau de développement des moyens de production
- illettrisme et bas revenus.

En réalité, ces programmes ont été décidés sans études préalables des capacités régionales en matière d'absorption des investissements. Les premiers ont eu surtout, comme objectifs politiques, de permettre aux régions les plus touchées par les méfaits de la colonisation, de profiter enfin du développement économique.

Les autres programmes spéciaux lancés depuis 1970 ont, certes, bénéficié

de monographies des régions et des données du recensement de 1966, mais l'inexpérience des entreprises régionales et locales explique en partie les retards apportés à la réalisation des investissements. En fait, ces programmes n'ont servi que des buts principalement politiques. Décidés au centre, ils se basaient sur des informations fragmentaires, insuffisantes. Ils s'inscrivaient davantage dans le cadre de catégories d'urgence destinées à atténuer les déséquilibres régionaux, que dans celui d'une politique d'aménagement du territoire conséquente.

Par ailleurs, le nouveau découpage administratif de 1974 porte le nombre de wilayate de 16 à 31. Le découpage est venu en réponse au souci d'associer plus étroitement les échelons locaux à toutes les étapes de la planification.

Le projet des 1 000 villages socialistes dans le cadre de la Révolution Agraire répond également au souci de réorganiser l'espace algérien. La double finalité recherchée par la construction de ces villages résidait dans la transformation des conditions de vie des populations rurales et dans l'application d'une politique rationnelle d'aménagement du territoire. On attendait de ces villages qu'ils constituent la base d'un nouvel équilibre des rapports villes / campagnes.

Toutefois l'impact des villages socialistes n'a pu malheureusement être vérifié puisque le projet n'a abouti que partiellement. En matière d'aménagement du territoire, l'intention était claire. Il n'était pas seulement physique mais devait véhiculer l'apprentissage d'un nouveau mode de vie, d'une nouvelle culture.

Quant aux plans communaux de développement, les programmes des industries locales sont toutes des mesures qui témoignent de l'effort tendant vers l'équilibre régional. Cependant la portée de ces mesures a été limitée, surtout par les faibles possibilités de réalisation au niveau local.

La trame industrielle créée par le lancement de tous ces programmes et plans mit en place, quant à elle, une spécialisation géographique par type d'activité

- le littoral et les plaines côtières se retrouvent spécialisées dans les grands complexes pétrochimiques et sidérurgiques, vu la facilité de l'exportation des hydrocarbures.

- l'arrière-pays est spécialisé dans les différentes gammes de l'industrie lourde : mécanique, plastique, textile (Sétif, Constantine, Tiaret, Batna, Guelma, Berrouaghia)

- alors qu'au Sud, il s'agit d'une industrie de transformation.

Tout ceci ne contribuera en rien à atténuer l'exode. Les métropoles sont alors submergées, multipliant par deux ou trois les taux d'occupation des appartements et accrochant leurs gourbis aux fortes pentes des ravins et des lits d'oueds. Cette situation est telle que le seuil de surcharge est atteint et la croissance stoppée. Ce sont alors les zones suburbaines qui prennent la relève et voient leur population doubler et même tripler.

La politique algérienne de l'aménagement du territoire ainsi conçue s'est répercutée directement sur la répartition territoriale des programmes de logements.

L'implantation d'industries de base, dans les zones portuaires puis dans les villes de l'intérieur, renforce "la fonction productive" des villes qui apparaissent comme un pôle d'attraction dans la mesure où l'emploi y est relativement plus facile et le revenu moyen plus élevé. L'attraction de la population vers les zones industrialisées laisse apparaître un déséquilibre entre la quantité de logements disponibles et la population effective. C'est la raison pour laquelle les pouvoirs publics se sont vus obligés de programmer la construction de logements essentiellement autour des centres industriels.

Le tableau ci-dessous, le confirme, de sorte que les wilayate métropolitaines comme Alger, Oran, Constantine, Annaba, ont, pendant toute la période des plans (triennal, les deux quadriennaux) bénéficié du plus grand quota concernant les programmes de construction de logements. Ces quatre

wilayate à elles seules ont bénéficié globalement de 52 % des logements urbains programmés de 1967 à 1977.

**Tableau 2.1 Situation des logements urbains programmés en 1977-78**

Wilayate	Programme "A"	Programme "B"	Total
Adrar	70	1 186	1 256
El Asnam	2 976	4 813	7 789
Laghouat	154	3 577	3 731
Oum el Bouaghi	480	4 894	5 374
Batna	1 640	3 449	5 089
Bejaia	860	3 214	3 874
Biskra	286	2 883	3 169
Béchar	170	1 935	2 105
Blida	1 433	13 280	14 713
Bouira	762	3 087	3 849
Tamanrasset	-	1 011	1 011
Tebessa	1 144	3 753	4 897
Tlemcen	3 315	5 143	8 458
Tiaret	1 784	4 934	6 718
Tizi Ouzou	2 254	6 443	8 697
Alger	11 511	33 457	44 969
Djelfa	554	1 807	2 361
Jijel	540	5 094	5 634
Sétif	2 050	7 889	9 939
Saïda	2 422	2 535	4 957
Skikda	2 192	10 652	12 844
Sidi bel Abbès	240	5 191	5 431
Annaba	5 219	12 079	17 298
Guelma	1 448	5 094	6 542
Constantine	6 732	14 122	20 854
Médéa	2 116	3 772	5 888
Mostaganem	1 600	8 896	5 496
M'sila	348	2 412	2 760
Mascara	180	3 388	3 568
Ouargla	380	6 603	6 983
Oran	3 400	20 422	23 822
<b>Totaux</b>	<b>58 260</b>	<b>207 015</b>	<b>260 076</b>

Source : Ministère de la Planification et de l'Aménagement du Territoire - DIAT.

Cette tendance est surtout manifeste pour le programme A qui, en fait, représente à la fois le Plan triennal, le 1<sup>er</sup> Plan quadriennal, le programme

spécial, la tranche complémentaire et l'opération particulière.

Sur le programme qui totalise 58 260 logements, Alger en bénéficie de 11 511, Oran de 3 400, Constantine de 6 732 et Annaba de 5 219, au moment où les programmes alloués aux autres wilayate n'excèdent jamais 2 976 logements (programme de la wilaya d'El Asnam) et sont de l'ordre de 70 logements dans la wilaya d'Adrar. On remarque cependant que, dans le cadre du programme B (qui représente le 2° Plan quadriennal, le programme spécial, le programme du secteur éducatif, le programme des administrations centrales, des sociétés nationales et les opérations particulières), la répartition spatiale des logements urbains programmés suit la ligne des préoccupations de la politique globale d'aménagement de l'espace. Au moment où, sur le plan national, les pouvoirs publics ressentent la nécessité de desserrer l'étau autour des grandes métropoles, et où l'on commence à parler de décentralisation, de nouveaux pôles se développent tels les wilayate de Blida qui bénéficie d'un programme de 13 280 logements, Skikda où il en est prévu 10 652, Sétif 7 889, Tizi-Ouzou 6 643, etc.

Tout cela montre que l'Etat algérien a essayé, tout au long de l'application de sa stratégie de développement, de rééquilibrer et de maîtriser régionalement la croissance urbaine. Le projet des villages socialistes, le redécoupage territorial, les codes communaux et de wilayate, les programmes spéciaux, les programmes d'équipement local des communes, les plans communaux de développement, tout cela représente des témoignages de l'intention de mettre en oeuvre une politique conséquente d'aménagement de l'espace.

Paradoxalement cette politique de rééquilibrage régional a généré une nouvelle crise "*déséquilibrante des rapports villes/campagnes*". Cette crise découle "*de l'insuffisance des structures d'accueil urbaines au niveau des services, de l'emploi, et du logement*".

En 1978, les tensions et les problèmes urgents que doit résoudre l'Algérie



sont avant tout :

- la politique de l'aménagement du territoire
- la décentralisation
- la construction et l'habitat.

Il était surtout nécessaire de moduler les investissements régionaux en fonction des potentialités réelles de chaque région, et de développer dans chacune d'elles les infrastructures sociales qui accompagnent nécessairement les investissements industriels.

En conclusion on peut déjà dire que sur le plan de la programmation, les objectifs en matière de construction de logements ont été faibles, vu le rang occupé par le secteur dans les priorités nationales.

D'un autre côté, leur répartition spatiale n'a pas contribué au rééquilibrage régional.

Une question reste posée : Les objectifs assignés, aussi faibles soient-ils, ont-ils été réalisés ?

### **1.3. Réalité de l'offre**

Sur les 156 032 logements lancés durant la période 1970/1977, 34 702 ont été achevés, soit un taux d'achèvement à peine légèrement supérieur à 1/5. <sup>(3)</sup>

Une telle situation mérite que l'on recherche les raisons d'un chiffre aussi faible, et cela ne peut être fait qu'à travers l'analyse du secteur de la production, de sa capacité, sa structure, son organisation et ses relations, en amont comme en aval, avec les autres secteurs de l'économie nationale.

Il s'agit de s'interroger sur l'organisation et le fonctionnement des entreprises qui ont la charge de construire les logements. Il existe en ce domaine des entreprises publiques, considérées comme les plus importantes au cours de

la période qui nous intéresse, et d'autres privées, d'envergure moins importante mais qui méritent d'être signalées.

### 1.3.1. L'offre publique

#### 1.3.1.1. Structuration

Le secteur public, dans le bâtiment a, à cette époque, la structuration suivante :

- Les entreprises dont le champ d'action s'étale sur le territoire national, comme la SONATIBA (Société Nationale de Travaux et d'infrastructures de bâtiment)

L'ESDNC (Entreprise de Construction de la Défense Nationale)

L'ECOTEC.

Ces entreprises étaient sous la tutelle du Ministère de l'Urbanisme, de la Construction et de l'Habitat.

- Les entreprises agissant au niveau régional, comme

La SORECOR : Société de Réalisation et de Construction de l'Oranais.

La SORECSUD : Société de Réalisation et de Construction du Sud

La SORECAL : Société de Réalisation et de Construction d'Alger

La SORECO : Société de Réalisation et de Construction de Constantine.

- Les entreprises agissant au niveau des wilayate, comme l'EPBTP de wilaya : Entreprises Publiques du Bâtiment et des Travaux Publics

- Les entreprises agissant au niveau des dairate, comme les Syndicats intercommunaux de Travaux, sous la tutelle du Ministère de l'Intérieur.

- Les entreprises communales, dont l'espace d'action est la commune, comme l'ECOTRA : Entreprise Communale de Travaux.

Cette structuration dénote en tout premier lieu la pluralité des centres de décision qui existent dans ce domaine:

- Les entreprises nationales, wilayale et communales sont sous la tutelle

du Ministère de l'Urbanisme, de la Construction et de l'Habitat.

- Le Ministère des Anciens Moudjahidine agit en matière de construction par le biais d'une entreprise de construction qui lui est propre, la COOPEMAD.
- Enfin toutes les entreprises agissant au niveau des daïrate dépendent, quant à elles, du Ministère de l'Intérieur.

Cette situation laisse apparaître la difficulté qu'il y a de coordonner les activités entre les différentes unités de production.

La part du secteur public dans le domaine du lancement de projets a été de l'ordre de 64,8 % pour la période 1970-77.

L'étude comparative des deux périodes 1970-74 et 1975-77 révèle que les entreprises nationales ont vu leur part diminuer de 29,40 % pour la première période, à 25,71 % (\*) pour la seconde. Cette diminution profite plutôt aux entreprises locales qui voient leur part grossir.

Les opérations de grande envergure (plus de 1 000 logements) auraient dû, en principe, revenir entièrement aux entreprises nationales, vu leur plus grande capacité de production. Or on constate que ces entreprises ne couvrent que 59,09% de ces opérations. Le reste est pris en charge, soit par des entreprises de wilaya, soit par des entreprises locales dont les capacités n'auraient pas dû permettre la couverture de projets d'une telle envergure. Ceci ne peut que confirmer l'idée que la répartition des chantiers s'est faite souvent sans tenir compte des capacités réelles des entreprises. Très souvent des Sociétés de wilaya se sont trouvées chargées de gérer des chantiers qui dépassaient leurs capacités alors que, d'un autre côté, des entreprises d'envergure nationale (telle la Sonatiba) s'occupaient de chantiers ne représentant qu'une infime partie de leurs

---

\* Cf Annexe n° 1.

capacités réelles.

Naturellement cette situation a engendré des retards au niveau des réalisations, des surcoûts, de même qu'un gaspillage notoire des capacités au niveau des grandes entreprises.

Au total, pour les deux périodes précédemment citées, la participation du secteur public s'est trouvée répartie comme suit :

- Entreprises Nationales	26,68 %
- Entreprises Régionales	18,91 %
- Entreprises Locales	19,21 % (**)

### 1.3.1.2. Délais de livraison

Durant la période 1970-77, le secteur public a réalisé 21 301 logements, soit 62,2% (\*) de ce qui avait été programmé, ce qui se rapproche du pourcentage de logements lancés par ce secteur. Le taux d'achèvement est estimé à 21 % en 1979.

Une analyse plus approfondie démontre que les entreprises publiques nationales connaissent les taux d'achèvement les plus élevés : 27 %, pour la même période 1970-1977 (11 174 logements achevés sur 41 629 lancés par ces entreprises).

Ce taux est de 18 % pour les entreprises régionales et de 15 % pour les entreprises locales.

Ces taux d'achèvement ne renseignent cependant pas sur les termes des délais de livraison dans ce secteur. Les entreprises locales réalisent des délais relativement plus courts. Ceci apparaît à travers les comparaisons des taux d'achèvement au bout d'un an.

Ce taux est de l'ordre de 2,33 % pour les entreprises publiques nationales ;  
de 2,73 % pour les entreprises régionales ;

---

\*\* Cf Annexe n° 2.

et de 3,59 % pour les entreprises locales. (\*)

Ce n'est donc qu'après une année, que les entreprises nationales rattrapent leur retard, puisqu'au bout de 4 ans, elles passent à un taux d'achèvement de 22,64 %; alors que les entreprises régionales n'en sont qu'à 8,03 % et que les entreprises locales, bien que relativement en avance au départ, ne parviennent qu'à 13,25 % d'achèvement au bout de 4 ans. Mais globalement, le secteur accuse des retards trop importants.

### 1.3.2. L'offre privée

La grande particularité du secteur du bâtiment par rapport aux autres secteurs, à cette époque, est l'existence d'un secteur privé prospère et très dynamique, parallèlement au secteur public. L'action prépondérante de ce secteur s'exerce à tous les niveaux de la production du logement. Tant au niveau national que régional, les entreprises sont nombreuses (voir tableau 2.2 ci-après) :

**Tableau N° 2.2. Evolution annuelle du nombre d'entreprises participant au Programme public de construction de logements urbains**

Années	70	71	72	73	74	75	76	77	%
Type									
Entrepr. Publiques									
- nationales	2	4	4	4	4	4	6	6	2
- régionales	4	5	6	6	6	10	11	11	3
- locales	5	7	15	19	38	71	95	104	29
<b>sous total</b>	<b>11</b>	<b>16</b>	<b>25</b>	<b>29</b>	<b>48</b>	<b>85</b>	<b>112</b>	<b>121</b>	<b>34</b>
Entrepr. Privées									
- algériennes	13	22	39	62	82	150	203	226	64
- étrangères	-	-	-	-	-	1	6	7	2
<b>sous-total</b>	<b>13</b>	<b>22</b>	<b>39</b>	<b>62</b>	<b>82</b>	<b>151</b>	<b>209</b>	<b>233</b>	<b>66</b>
<b>TOTAL</b>	<b>24</b>	<b>38</b>	<b>64</b>	<b>91</b>	<b>130</b>	<b>237</b>	<b>321</b>	<b>354</b>	<b>100</b>

\* Cf Annexes n° 3, 4 et 5.

Sources : "Planification du logement urbain et développement de la construction industrialisée". CNAT 1979.

Parallèlement au secteur privé national, il existe en matière de construction de logements, un secteur privé étranger qui a fait son apparition avec l'amorce puis la généralisation de l'industrialisation du bâtiment en Algérie. Il fallait acquérir des techniques nouvelles, encore inconnues dans le pays. Le moyen retenu a été le recours à ces entreprises étrangères intervenant avec des procédés industrialisés.

Le secteur privé a participé, au cours de la période 1970/77, à la réalisation de 32,76 % (\*) des logements lancés à ce moment-là. Ce volume ne peut pas être considéré comme négligeable, surtout si l'on considère le nombre de logements lancés par des entreprises non identifiées.

La taille moyenne des opérations est différente selon qu'il s'agit des entreprises privées nationales ou étrangères. Elle est faible pour les entreprises privées nationales puisqu'elle ne dépasse pas 114 logements, mais élevée pour les entreprises étrangères puisqu'elle atteint 632 logements et dépasse ainsi celle prise par les entreprises publiques nationales

Au sein du secteur privé, même les entreprises ayant des capacités leur permettant d'agir sur tout le territoire, sont généralement spécialisées dans les opérations de petite ou moyenne taille, au même titre que les entreprises locales. Les entreprises étrangères sont, quant à elles spécialisées dans les opérations de grandes tailles puisqu'elles s'occupent de 13,64 % (\*) des programmes de plus de 1 000 logements, ce qui apparaît important, vu le petit nombre d'unités existantes.

### ***1.3.2.2. Les délais de livraison***

---

\* Cf Annexe n° 1.

\* ) Cf Annexes n° 3, 4 et 5.

Pour la période 1970-77, 29,55 % (\*\*) des logements ont été achevés par des entreprises privées (nationales ou étrangères), soit 10 552 logements. Le taux d'achèvement est sensiblement le même que pour le secteur public (20,6 %), alors que les moyens du privé sont plus limités, surtout le privé national.

La part des entreprises étrangères dans l'achèvement est minime, et ce, du fait que leur intervention en Algérie pour cette période, a été tardive.

Les entreprises privées accusent à peu près les mêmes retards que les entreprises publiques nationales. Par contre, il est difficile d'analyser les délais de réalisation des entreprises étrangères, pour les raisons déjà citées.

En définitive, on peut dire aisément que le secteur privé, bien que limité dans ses moyens, réalise les mêmes taux d'achèvement que le secteur public. L'explication de cette situation nous est fournie par l'analyse des techniques de production utilisées de part et d'autre, et par leurs modalités différentes d'organisation du travail.

---

\*\* ) Cf Annexe n° 1.

## **SECTION 2**

### **CHOIX INDUSTRIELS ET ENTRAVES A L'INTEGRATION**

L'analyse de l'évolution de l'industrie du bâtiment en Algérie montre que celle-ci n'a pas obéi à un Plan national technologique. Un tel Plan aurait dû se fixer pour objectif de choisir des technologies adéquates en expliquant leurs conditions, le pourquoi de leur transfert et de leur acquisition. Avant tout, un plan est indispensable pour la standardisation de l'industrialisation du bâtiment, en relation avec les conditions de la maintenance et les retards à rattraper dans ce domaine.

Or l'absence d'un tel plan, non seulement complique et rend plus hypothétique la mise en place d'une politique technologique claire et homogène, mais surtout aggrave le profil technologique existant qui devient de plus en plus hétérogène et complexe, au fur et à mesure que l'industrialisation se développe.

Le secteur regroupe alors en son sein, des procédés allant des techniques les plus traditionnelles, à la préfabrication la plus lourde et la plus sophistiquée. il s'agit tout aussi bien des techniques du béton banché et complétées par la préfabrication, que la préfabrication de panneaux et dalles de taille moyenne,...à la préfabrication de grands panneaux lourds, ou à la préfabrication intégrée, évolutive, ou tridimensionnelle. (4).

Quelles vont être les répercussions d'une telle industrialisation sur le procès de travail en matière de construction de logements ?



## 2.1. Introduction de l'industrialisation en Algérie

L'industrialisation dans le bâtiment n'a pu démarrer qu'au cours des années 70. Ce retard dans l'introduction de procédés technologiques dans la construction est dû au fait que le secteur de la construction d'habitats a été négligé. Les programmes étant limités ainsi que les investissements, l'introduction du progrès technique n'a pas pu être stimulée dans ce domaine. C'est seulement grâce au 2<sup>ème</sup> plan quadriennal que l'augmentation relative des programmes a poussé le secteur public à adopter des techniques industrielles en vue de remplacer les techniques dites traditionnelles.

Cette industrialisation du bâtiment a répondu à peu près aux mêmes préoccupations qu'au niveau mondial. Elle est venue en premier lieu parce que l'Algérie a opté pour la modernisation de tous les secteurs économiques, y compris le secteur du bâtiment. Ensuite la demande en logement étant très importante, il fallait trouver un moyen de relever la productivité en ce domaine.

L'industrialisation avait donc comme objectifs prioritaires l'amélioration du trinôme : Coût - Qualité - Délai.

Généralement l'industrialisation touche cinq éléments de la construction :

- les fondations
- la structure
- les partitions
- l'enveloppe
- l'équipement.

Mais en Algérie, bien qu'elle ne touche que les partitions, la structure et l'enveloppe, on parle tout de même de système industrialisé. En effet, le CNAT retient la définition suivante de l'industrialisation :

*"Un système de construction sera réputé industrialisé lorsque au moins*

*les éléments essentiels à savoir poteaux, murs et planchers de la structure seront réalisés par un ou plusieurs procédés industrialisés." (5)*

Le démarrage de l'industrialisation se fit à l'Est avec la SONATIBA qui, au départ, adopta le procédé VARECO inclus dans le groupe préfabrication et plus exactement dans la famille n° 2. Cette entreprise publique s'appropriera alors trois unités de préfabrication lourde déjà implantées avant l'Indépendance, et qu'elle avait rachetées en 1969.

Le processus fut suivi par l'ECOTEC qui adopta alors la préfabrication en tridimensionnel (groupe préfabrication, famille n° 3). Elle possède alors trois unités de préfabrication à Batna, Annaba et Constantine.

Ce n'est qu'en 1975 que la SONATIBA s'engage au centre du pays avec un autre procédé : tables, banches et façades préfabriquées en usine. Et, à la même époque, l'ECOTEC applique son procédé de préfabrication en tridimensionnel à Alger avec une unité de préfabrication à Khemis el Khechna.

En fait, l'industrialisation du bâtiment en Algérie s'est faite en deux phases :

**Première phase : 1970-74** : A cette époque, seulement 19,4% des logements lancés sont réalisés par la construction industrialisée. La préfabrication concerne alors essentiellement, soit des panneaux préfabriqués en usine (procédé adopté par la SONATIBA) ou en chantier (cas du SORECOR), soit des cellules préfabriquées en usine et transportées puis assemblées sur chantier (procédé de l'ECOTEC).

**Deuxième phase : 1974-77** : C'est la période correspondant au 2<sup>ème</sup> plan quadriennal.

Au cours de la période précédente, il a été lancé seulement 1 580 logements par an, construits selon le système industrialisé. Au cours de cette deuxième

phase, ce sera 18 500 logements par an qui seront réalisés en industrialisé. La part dans l'ensemble des logements lancés passe de 19,40% à 47,36%.

C'est également la période de la diversification des systèmes. La mécanisation, associée ou non à la préfabrication, a tendance à supplanter la préfabrication en usine. Le groupe mécanisation occupe alors un poids relatif de 65,5% de logements lancés en industrialisé dans la période, et la moitié de ces logements est réalisée par la famille n° 4 (système hybride).

## **2. 2. Evolution des procédés industriels en matière de construction**

L'industrialisation du bâtiment est influencée dans son évolution, par deux paramètres importants : la taille des opérations lancées, et le type et la nature de l'entreprise concernée.

### **Premier paramètre : La taille des opérations**

Au niveau des statistiques officielles, on définissait trois strates de tailles distinctes :

- les opérations de moins de 300 logements
- les opérations de 300 à 999 logements
- les opérations de plus de 999 logements.

Si l'on observe le poids relatif des logements lancés en système industrialisé, respectivement dans les trois strates, il en découle que pour la première strate, ce poids ne représente que 11,31% des logements lancés; pour la seconde strate : 52,1 % ; enfin pour la troisième strate il est de 77,27 %. Il en découle que la taille des opérations est l'un des facteurs déterminant quant au développement de l'industrialisation. Ceci confirme encore une fois que l'industrialisation est venue en réponse à l'intérêt subit donné au secteur de l'habitat et au lancement d'opérations de plus en plus importantes.

Quant à l'évolution de l'industrialisation, elle s'est poursuivie uniformément dans toutes les strates puisque entre les périodes 1970 / 1974 et 1975 / 1977 :

- dans la première strate on passe de 6,42 % à 11,72 %
- dans la seconde strate on passe de 20,69 % à 62,29 %
- dans la troisième strate on passe de 60,81 % à 83,85 %.

### **Deuxième paramètre : Nature de l'appareil productif**

Dans ce cas, on peut regrouper les entreprises en deux types :

- Les entreprises publiques nationales ou régionales, et les entreprises étrangères
- Les entreprises locales et les entreprises privées.

Pour les premières, il est estimé que 2 logements sur 3 sont réalisés en système industrialisé. Pour les seconds, 1 logement sur 10. L'évolution de l'application des techniques industrialisées est elle-même différenciée.

La comparaison entre les deux phases 1970-74 et 1975-77 démontre une rare utilisation des procédés industrialisés par les entreprises publiques locales ou par les entreprises privées. En fait les unes comme les autres évitent l'utilisation de techniques industrielles pour plusieurs raisons : D'abord on alloue difficilement et très rarement de grosses opérations à ce genre d'entreprises. De plus, ces mêmes entreprises ont une activité polyvalente et donc il leur est nécessaire d'appliquer une certaine souplesse dans l'affectation des moyens de production d'un chantier à l'autre. Or la spécialisation dans la mise en place d'un procédé ou d'un autre, constitue un facteur de rigidité pour ce genre d'entreprise.

Pour toutes ces raisons, on a assisté à l'instauration d'une spécialisation fonctionnelle : les entreprises privées ou publiques (nationales ou régionales) réalisant les trois quarts des opérations de plus de 1 000 logements ; et les entreprises privées et publiques locales réalisant les trois quarts des opérations

inférieures à 300 logements. C'est cette spécialisation fonctionnelle qui a entraîné une spécialisation des modes techniques de production.

D'un autre point de vue, si l'évolution de l'industrialisation a été influencée par la taille des opérations, celle-ci n'a joué aucun rôle quant au choix technologique. Celui-ci est déterminé plutôt par la taille des entreprises même. Les plus grosses entreprises publiques nationales sont les seules à pouvoir utiliser la préfabrication lourde. Les entreprises plus modestes, locales et privées, utilisent les coffrages sans préfabrication. Enfin, entre les deux, les moyennes entreprises régionales adoptent les systèmes hybrides.

Tel est donc le schéma de départ de l'industrialisation en Algérie. En réalité, la situation n'est pas différente de celle rencontrée dans le monde. En dix ans d'industrialisation, le nombre de travailleurs a été multiplié par 5. Après l'agriculture et l'administration, le Bâtiment et Travaux Publics est le secteur qui emploie le plus de main-d'œuvre.

En 1980, il existait dans le BTP : 449 000 emplois, dont la moitié pour la seule industrie de construction de logements. Toutefois, la prédominance dans cette masse de main-d'œuvre, revient à la qualification traditionnelle. De ce fait, se pose une contrainte qui n'est pas des moindres : celle de l'organisation du processus de production.

Dans la construction, l'organisation du procès de travail prime sur les aspects techniques. Sid Boubekeur écrit à ce sujet :

*"L'industrie du bâtiment est la recherche de conditions optimales d'exécution des travaux de construction adaptés aux conceptions économiques modernes et au progrès technique par une préparation minutieuse et méthodique du travail."* (6)

Le fonctionnement du procès de travail dans les conditions d'industrialisation est donc spécifique et mérite d'être analysé plus

particulièrement.

## **2.3. Mise en œuvre de l'industrialisation du bâtiment**

### 2.3.1. Fonctionnement de la filière intégrée

La filière technologique est l'ensemble des tâches qui touchent à la réalisation d'un produit, depuis sa conception jusqu'à la mise en forme finale. Sid Boubekeur considère que pour la construction préfabriquée, une filière technologique complète se subdivise en :

- production des sous-ensembles
- transport
- assemblage sur le site
- et organisation, préparation et contrôle de toutes ces activités.

Concernant la "filière intégrée", elle correspond au processus de production intégré précédemment défini, la préparation du béton demeurant la tâche centrale.

En Algérie, pour fabriquer du béton, on utilise des centrales à béton mobiles équipées d'instruments de dosage et de pesée automatique. Les conséquences pratiques transmises par l'ancien savoir-faire jouent encore, certes, un rôle important : contrôle de qualité des constituants et du béton au toucher et au coup d'œil. Cependant ce savoir-faire devient insuffisant lorsqu'il s'agit de fabriquer du béton selon les méthodes nouvelles. Le passage de formes anciennes aux formes nouvelles se justifie par l'accroissement du volume de production et de productivité. Ces méthodes nouvelles nécessitent des connaissances préalables sur les conditions de fonctionnement de la centrale, des normes de production et d'entretien.

La méthode traditionnelle nécessite une équipe d'ouvriers qui dosent les

constituants, font fonctionner la bétonnière manuellement, transportent le matériau sur le lieu d'utilisation. La centrale à béton, quant à elle, fait tout ce travail. Les nouvelles fonctions de l'ouvrier vont être, non pas l'intervention manuelle, mais plutôt le dosage, le réglage, la surveillance de la centrale et son entretien.

*"Le savoir-faire, dont le contenu était orienté sur l'objet de travail, s'est ainsi déplacé vers le moyen de travail : la centrale à béton" (7)*

En Algérie, ce passage d'un procédé traditionnel à un procédé semi automatisé, s'est déroulé sans que les conditions du passage d'une technologie à une autre soient réunies. Les instruments de travail introduits brutalement vont bloquer la dynamique des savoir-faire et leur mutation vers les savoir-faire nouveaux.

Pour alimenter les centrales à béton, il est nécessaire de se soumettre à des normes strictes et rigoureuses, de sorte que tout excès ou défaut de contenance détériore la qualité du béton. Cette procédure nécessite des connaissances techniques de la part des ouvriers, leur permettant de calculer les proportions de ciment et des agrégats, de régler l'alimentation en ciment et les bascules, et de contrôler les cadrans. Ces connaissances supplémentaires devraient s'adapter aux différentes situations (diminution du débit d'eau en temps de pluie, par exemple).

Malheureusement ce type de savoir-faire fait défaut dans la plupart des chantiers, ce qui occasionne des arrêts fréquents des centrales à béton. Très souvent, elles sont sujettes à des suralimentations de la cuve à la suite de mauvais dosages, d'une mauvaise manipulation des instruments ou autres. D'autre part la qualité du béton est en relation avec la qualité du ciment et des agrégats qui le composent. Or le ciment importé perd une grande partie de sa qualité en raison de la manipulation dont il fait l'objet dans les ports, et en raison

du transport souvent long et pénible. Souvent le ciment est importé de différents pays et ne présente pas la même composition chimique ; et pourtant on le traite de la même manière sur les chantiers.

De leur côté, les agrégats doivent être propres, pour éviter toute oxydation du béton lors du séchage. Or les carrières d'agrégats existantes en Algérie sont en majorité des carrières de travaux publics et ne disposent pas de station de lavage. La qualité du ciment et des agrégats mise à part, le mauvais entretien de la centrale à béton fait qu'il y a parfois solidification du béton après l'arrêt de la machine. Cela crée des risques de "grippage" des instruments. L'entretien est une condition impérative, mais n'est pas toujours réalisée convenablement.

Après la préparation du béton, vient sa mise en forme. L'innovation en ce domaine réside dans la conception des coffrages. Le coffrage métallique plus résistant, donc ayant une durée d'utilisation plus grande, remplace le coffrage en bois. Le coffrage tunnel, technique encore plus élaborée, présente les mêmes avantages, et est encore plus rapide.

Dans cette filière, il n'y a pas réduction de main-d'œuvre, car le coffrage garde son caractère artisanal, en ce sens que l'ouvrier reste en relation avec le moyen de travail. Malgré l'introduction de calculs au niveau de la technique du coffrage tunnel et la nécessaire connaissance des plans, ces savoirs ne constituent pas un savoir-faire nouveau. Le coffrage en bois lui-même demande une grande précision dans sa pose, le calcul des dimensions des produits à réaliser, la qualité de mise en place des armatures, du compactage et du décoffrage.

En Algérie, les problèmes de mise en forme des produits ne découlent que de la qualité de la préparation du béton. Le point sensible de la filière intégrée se situe donc à ce niveau.

### 2.3.2. La filière éclatée



La filière éclatée correspond au processus de production éclatée en plusieurs stades productifs spécialisés : préfabrication des sous-ensembles, transport et montage sur site. En plus de la fabrication en usine de la totalité des sous-ensembles, (dalles, murs porteurs, cloisons, façades, escaliers...) de nouveaux stades de production apparaissent : le transport et le montage. D'où aussi l'appellation de "filiale allongée" (8). Le capital fixe devient important : centrale à béton qui a une grande capacité de production, usines de préfabrication, gros matériel de levage et de manutention.

Cette filière se distingue par l'existence de l'automatisation en amont (centrale à béton, préfabrication), de la mécanisation au niveau du levage et du transport, et de procédés traditionnels au niveau de l'assemblage et du second œuvre. La production devrait théoriquement être multipliée par six si l'on s'assure de simplifier les tâches et de favoriser leur répétitivité afin d'améliorer la productivité de la main-d'œuvre. Toutefois, les outils étant plus élaborés, ils nécessitent un savoir-faire plus qualifié au niveau de la conception, de l'utilisation, de l'entretien et de la maintenance.

En Algérie, les unités de préfabrication pourtant munies d'outils et d'équipements perfectionnés, ne fonctionnent qu'à 40 ou 50 % de leur capacité théorique. Pour trouver les raisons de ce dysfonctionnement, il est nécessaire d'examiner les différents stades de production.

**La préparation du béton** se faisait désormais conformément à des recherches en laboratoire ; sa composition est exprimée dans une formule mathématique. Or l'opérateur qui suit et contrôle le déroulement du programme ne maîtrise pas forcément le processus de fabrication.

Les ingénieurs qui conçoivent ces formules le font séparément des ingénieurs opérationnels au niveau des usines. Ils les conçoivent conformément à des règles et lois générales théoriquement établies. Or ces lois ne sont pas adaptées aux réalités locales : climat différent de celui des pays occidentaux,

qualité médiocre des constituants, ciments de provenances variées, etc.

Les résultats vont être forcément différents de ceux escomptés. Généralement les cadres algériens n'arrivent pas à adapter leur savoir-faire. Ce savoir, en fait, ne peut s'acquérir que dans la recherche en laboratoires. Or la formation qui est dispensée actuellement se fait loin du procès de travail. Elle donne aux étudiants des notions sur l'électronique, le fonctionnement des instruments de mesure, mais ne produit pas nécessairement un savoir-faire.

**La mise en forme du matériau** connaît à son tour des défaillances. Bien que le passage du coffrage au moulage n'ait pas modifié le contenu du savoir-faire, il ne s'est pas accompagné non plus d'une simplification des modes opératoires. La pose des armatures dans le moules, exige les mêmes qualités que pour le coffrage, sauf que l'ouvrier se doit de vérifier, en plus, la qualité du béton au moment du coulage, la puissance et la durée de vibration, et la qualité du séchage. Enfin, il devra terminer les travaux manuellement, et cela aussi exige de grandes qualités.

C'est pourquoi, en Algérie, la mise en forme des matériaux connaît des problèmes du fait que ces connaissances, même anciennes, n'existent pas. La main-d'œuvre en général, n'a aucun lien avec le bâtiment. Elle est d'origine rurale ou provient d'autres secteurs industriels, et donc n'a aucune qualification dans ce domaine. En conséquence, la préparation des moules est mal effectuée, les dimensions des produits sont mal respectées et, ou bien cela donne des produits de faible résistance ne répondant pas aux normes de sécurité, ou bien cela demande des temps de correction assez longs qui vont influencer sur la productivité.

**L'utilisation des "chaînes commandées"** (\*). Par opposition aux "chaînes stationnaires", elles se caractérisent par le déplacement des moules qui passent

---

(\*) Notions définies et utilisées par Sid Boubekeur, op. cit. p. 121

d'un ouvrier à l'autre, chacun restant au même endroit. Le rythme continu des chaînes commandées est censé améliorer l'efficacité du travail.

En Algérie, les données nécessaires au fonctionnement des chaînes n'ont jamais été maîtrisées par les encadreurs : rythmes de production, temps de séchage, écart de tolérance... Ceci fait que des arrêts fréquents des chaînes sont constatés, gênant les activités qui précèdent celles qui suivent.

Pour toutes ces raisons, la transformation du matériau constitue aussi un point sensible dans la filière éclatée.

**Le transport** : Il est, lui aussi, conditionné par l'éloignement qui engendre des surcoûts importants (jusqu'à 20 % du coût total) et l'état des routes qui occasionne des fissures, voire des cassures de l'élément préfabriqué, obligeant à des reprises sur site.

**Le montage**, en aval, se fait par le biais du grutier, puis par des monteurs professionnels. Cette qualification dans le bâtiment est née de la préfabrication. Elle nécessite : la lecture des plans, le sens de l'observation, la précision et la délicatesse pour la pose et les jointures des sous-ensembles.

### 2.3.3. Organisation de la filière

La filière éclatée aurait dû bénéficier, comme toutes les industries, de l'organisation taylorienne de la production. Cependant la spécificité de la construction limite la parcellisation du procès de travail.

Le travail collectif subsiste encore. Le procès de travail déroule en équipes solidaires, et les qualifications se conservent, se transmettent et se diffusent. Tout cela rend difficile l'application des méthodes d'organisation reconnues comme scientifiques. Cependant il subsiste deux coordinations essentielles à respecter impérativement :

**En usine**, la coordination doit se faire entre, d'une part, le travail de

l'opérateur qui est censé contrôler la succession des opérations, et surtout faire correspondre le rythme de la chaîne au rythme de la production de l'ouvrier ; et d'autre part, le savoir-faire de l'ouvrier qui contrôle la qualité du travail et la mise en forme des matériaux.

**Sur le site**, la coordination doit se faire entre le grutier qui exerce le pilotage du procès de travail, assure le rythme de travail dans le chantier, le regard toujours tourné vers l'assembleur qui le guide et effectue ensuite avec précision la liaison des sous-ensembles.

Donc en amont comme en aval, il existe une imbrication du savoir-faire. Pour gérer convenablement cette imbrication, il est nécessaire d'établir des plannings détaillés qui permettent aux ingénieurs qui opèrent sur place, d'exercer un véritable pilotage des travaux : coordination des tâches des ouvriers, des opérateurs, des transporteurs, des grutiers et des assembleurs.

Or les entreprises algériennes possédaient souvent des bureaux d'études sous encadrés. De ce fait, elles se trouvaient incompétentes à gérer et à organiser la filière. Le problème est encore plus grave quand l'entreprise est grande et donc dispose d'un procès de travail plus complexe.

La main-d'œuvre en Algérie est différente de celle des pays occidentaux. Elle n'a ni les mêmes qualifications, ni les mêmes conditions de vie; de ce fait, les ratios estimés devraient être modulés par un coefficient qui tienne compte de toutes ces spécificités. Les conditions de production locales sont certes difficiles et limitent l'élaboration et le suivi d'un planning : irrégularité des approvisionnements, manque de qualification, mobilité de la main-d'œuvre, sous utilisation du matériel... Toutefois les architectes et ingénieurs auraient dû être capables de confectionner des plannings qui s'adaptent à ces conditions difficiles de production locale. Cela ne peut se faire qu'avec la participation d'ingénieurs opérationnels sur le terrain.

La conception des plannings se fait généralement à l'écart de ces ingénieurs opérationnels, ce qui rend leur lecture incompréhensible et donc compromet la gestion et la coordination des savoir-faire dans le procès de travail

#### 2.3.4. Incidences de l'industrialisation sur le procès de production

##### ***2.3.4.1. La fonction approvisionnement***

Quels que soient le type et la forme de la production, l'approvisionnement demeure déterminant quant à sa cadence et à ses rythmes. Sur ce plan, la construction est très handicapée. En effet, le circuit d'approvisionnement en matériaux de construction se trouve incapable de fournir une production proportionnelle aux besoins des programmes en matière de Bâtiment et Travaux Publics en général, et de logements en particulier. Des déficits importants sont constatés, qui constituent un grave élément de blocage puisqu'ils touchent aussi bien les matériaux considérés comme déterminants (notamment le ciment) que les matériaux d'apparence négligeable tels que les matériaux de second oeuvre. Dans les deux cas, le logement est considéré comme non achevé et ne peut être livré. Cela se répercute automatiquement sur les délais de livraison, avec toutes les conséquences qu'implique l'étendue de ces délais. C'est la raison pour laquelle il est reconnu que l'organisation de la société nationale détenant le monopole de la production et de la distribution des matériaux de construction, à l'époque, (SNMC) et son volume de production constituent l'un des facteurs qui peuvent expliquer les retards au niveau des réalisations dans le secteur du bâtiment. A cet effet, il faut rappeler que la SNMC a été créée essentiellement pour répondre aux objectifs suivants :

- \* Maîtriser le marché des matériaux de construction en réduisant le nombre d'intermédiaires au moyen du monopole de la production et de la distribution.
- \* Assurer l'adéquation entre les centres de production et les lieux de

consommation, par une présence maximale sur le terrain.

- \* Uniformiser les prix sur les points de consommation, indépendamment des sources d'approvisionnement
- \* Mettre en place une infrastructure moderne de distribution capable de commercialiser toute la production.
- \* Développer une industrie stratégique capable de mener en amont et en aval d'autres secteurs dans le sillage de son développement.

Les investissements en matière de matériaux de construction n'ont réellement débuté qu'à partir de 1972-1973 (plan quadriennal). Avant cela, il était urgent de nationaliser et de recenser les potentialités en la matière. En fait, l'héritage colonial, bien que volumineux de par sa quantité, était très pauvre d'un point de vue qualitatif. De nombreuses unités de production avaient été mises en place, mais leur équipement archaïque ne répondait qu'à de faibles capacités de production. Vu les besoins nouveaux, il était devenu urgent de mettre en place des actions d'extension et de modernisation des unités déjà existantes, et de procéder à des investissements pour la création de nouvelles entreprises.

La SNMC devenait l'une de ces entreprises nationales, prioritaire du fait que l'industrie des matériaux de construction était considérée comme une industrie industrialisante stratégique.

Les unités de production consomment jusqu'à 30 ou 50% des produits de l'offre industrielle (acier, énergie, matériel) et fournissent en aval toutes les sociétés de construction qui en dépendent. Au cours de la période 1962-1977, l'essentiel du développement reposait sur la création d'unités industrielles. Il était donc nécessaire de construire des usines et de mettre en place toute une infrastructure de distribution des produits comme le gaz, le pétrole, etc. Tout cela ne fit qu'accroître la demande en ciment et agrégats.

D'autre part, la construction des équipements et infrastructures collectifs accompagnant parfois les logements, ont consommé également une grande

partie de la production de la SNMC.

Les investissements étaient donc relativement grands. Cependant, le problème se situait dans la hiérarchisation des besoins : l'habitat, classé au dernier rang des priorités, ne pouvait en bénéficier.

Au cours du Plan quadriennal 1970-1973, le programme d'investissement en matériaux de construction se montait à 1 027 270 000 DA. Il se répartissait de la manière suivante :

- Cimenteries	57 %
- Produits rouges	11 %
- Céramique	5 %
- Béton	16 %
- Divers	11 %

Les investissements devaient permettre la mise en service des unités suivantes:

1) Cimenteries :

Hadjar Soud 1  
Extension Zahana  
Meftah  
Hadjar Soud 2

2) Briqueteries - Tuileries :

Batna  
Extension et modernisation de Bordj Menail et Médéa

3) Céramique carreau et sanitaire :

Extension Ibn Ziad  
El Milia

Malgré l'importance de ces investissements, la demande ne pouvait être entièrement satisfaite que par le recours à l'importation. C'est pourquoi, en plus du programme d'investissement, il était prévu un programme d'importation.

Depuis le 1<sup>er</sup> Plan quadriennal, en plus du monopole d'importation octroyé en 1969, la SNMC dispose d'importants moyens en vue de réaliser sa mission. Mais dans la pratique, aucune des tâches qui lui avaient été assignées n'a été parfaitement accomplie. C'est pourquoi les questions qui se posent en ce domaine vont concerner d'abord la dimension des moyens mis à la disposition de la SNMC, et ensuite le type de contraintes qui se sont opposées à ces moyens

Les investissements, de même que les importations, se sont focalisés surtout sur les domaines du ciment, de la céramique sanitaire, de l'amiante ciment, et des agrégats; puis dans une moindre mesure sur les produits rouges : céramique carreaux, tuyaux (PVC). Par exemple, de 1972 à 1975, la production de ciment a plus que doublé alors que celle de chaux et de plâtre a plutôt diminué du fait que, parallèlement aux investissements, il y a eu fermeture de vieilles unités devenues improductives, telles l'unité de plâtre de Camp de Chênes à Médéa.

En plus de la SNMC, deux autres entreprises participaient à la production de matériaux, mais à un niveau plus limité : la Société Nationale de Recherches Minières (SONAREM), spécialisée dans la production d'agrégats de sable et de marbre ; et l'Entreprise Nationale de Matériaux de Construction (ENMC) dont la production de briques et d'agglomérés était assez marginale alors que sa production d'agrégats et de sable était importante : 4 millions de tonnes, contre 6 millions de tonnes à la SNMC en 1977.

En définitive, les investissements programmés ont été plus qu'importants. Il reste à les examiner quant aux réalisations.

### **Les contraintes**

Au niveau des réalisations, la première constatation à faire est que les programmes sont sujets à des surcoûts considérables. Le coût du projet du premier Plan quadriennal s'est accru de 135 %. Les raisons de cette réévaluation



se situent principalement dans :

\* une sous-estimation au niveau des prévisions initiales, notamment en ce qui concerne les droits de douanes, les frais de premier établissement... Sur ce plan, le programme 1970-1973 a été sous-estimé de près de 15 %. Les postes cités (frais de douanes, frais de premier établissement...) entrent pour 31 % dans la réévaluation du projet de Hadjar Soud, et pour 49 % de celle de Meftah ;

\* les surcoûts dus aux retards de démarrage des réalisations, du fait, entre autres, de l'absence de données géologiques, de la faiblesse des moyens de réalisation, de l'environnement réglementaire et administratif, de l'absence de structures adéquates s'occupant de l'organisation et du suivi de réalisation... 35 % du montant réévalué sont dus à ces facteurs ;

\* les augmentations des capacités de production sont souvent décidées en cours de réalisation de certains projets tels Zahana et SIPOREX, au cours du 1<sup>er</sup> Plan quadriennal. Ceci a eu pour incidence une réévaluation du projet global, l'augmentant de 50% par rapport au projet initial. Ajouter à cela des frais nouveaux relatifs à des plans complémentaires.

La deuxième constatation à faire est le retard considérable dans les réalisations. On peut l'imputer :

- soit à l'ajournement de la date de lancement du projet pour
  - \* changement de capacité de l'unité elle-même et donc nécessité d'élaborer des études complémentaires
  - \* études et recherches géologiques plus longues que prévues.
- soit à des difficultés dans la réalisation des investissements.

Les retards dans les réalisations dénotent des écarts négatifs pour tous les produits. Pour certains, tels le SIPOREX, il a été considérable puisque n'ont été réalisées que 30% des prévisions. Cependant, la situation est très irrégulière d'un produit à un autre, de sorte qu'il est impossible d'expliquer globalement ces retards. La démarche la plus juste serait alors de traiter les contraintes qui

concernent la réalisation des produits les plus représentatifs : le ciment, les produits rouges, les agglomérés et les éléments en béton.

### A. Le ciment

Au cours de la période des Plans quadriennaux, 9 cimenteries importantes sont en service :

	Année de construction	Capacité
- Rais Hamidou	1929	350 000 T
- Zahana 1	1949	350 000 T
- Hadjar Soud 1 et 2	1973	1 000 000 T
- Meftah	1974	1 000 000 T
- Zahana 2	1976	1 000 000 T
- El Asnam	1978	1 000 000 T
- Ain Kebira	1979	1 000 000 T
- Beni Saf	1979	1 000 000 T
- Saida	1979	500 000 T

Les entreprises construites depuis 1973 se caractérisent toutes par une grosse capacité de production, puisque la plus petite, Saida, s'établit à 500 000 T. Or les meilleures réalisent, au mieux, 50 % de leur capacité. Les phases de montée en cadence sont estimées théoriquement à 40 % la 1<sup>ère</sup> année, à 60 % la 2<sup>ème</sup> année, à 80 % la 3<sup>ème</sup> année, et à 90 % à partir de la 4<sup>ème</sup> année. Si l'on prend l'exemple de l'usine de Meftah, elle a produit en 1977 : 421 000 T, et en 1978 : 515 000 T, soit, respectivement, au bout de 4 ans et de 5 ans. On est donc bien en deçà des rythmes normaux de montée en cadence. Il ne suffit pas d'installer une usine de grande capacité, pour obtenir une importante production, d'autant plus que ces grandes unités nécessitent un personnel hautement qualifié, ce qui pose le problème de la maintenance et de la maîtrise d'une technologie qui ne peut être que sophistiquée. Avant 1979, la première contrainte se situait à ce niveau.

Cette contrainte, outre les problèmes techniques qu'elle posait, fut aussi l'une des causes de l'augmentation des frais de transport. En effet, le choix de grandes unités ne permet pas leur répartition harmonieuse à travers le territoire :

- Usine de Meftah : Les difficultés commencent au niveau de la ligne de cuisson, d'où l'impossibilité de mener à bien la production de Clinker. Elles se poursuivent au niveau de l'approvisionnement en gypse qui, faute de moyens de transport, se fait très irrégulièrement. Et enfin, elles perturbent le niveau de production de ciment lui-même, vu les problèmes techniques divers qui occasionnent des coupures d'énergie trop fréquentes pour pouvoir permettre une production planifiée et équilibrée.

- Usine Zahana 2 : La commercialisation du Clinker se fait très difficilement à cause de défauts dans l'installation de stockage des matières premières.

- Hadjar Soud : Les équipements de concassage des matières premières sont sources de difficultés puisqu'ils demandent tous à être changés.

L'observation des difficultés auxquelles sont soumises ces unités, pour ne citer qu'elles, démontrent :

- \* la mauvaise coordination technique au niveau des unités
- \* la mauvaise utilisation de l'appareil de production, ainsi que la difficulté de son entretien.
- \* l'installation d'un matériel non conforme aux qualités techniques requises.

Pour ces trois unités, les arrêts au 1<sup>o</sup> semestre 1978 ont été :

	<u>Arrêt Clinker</u>	<u>Arrêt Ciment</u>
Zahana	2 414 h	2 205 h
Meftah	1 403 h	5 690 h
Hadjar Soud	2 435 h	2 525 h

En dehors de la lenteur avec laquelle se déroule la production, une autre contrainte se situe au niveau des vieilles cimenteries telles Meftah, Rais Hamidou et Zahana, dont la vétusté de l'équipement a engendré une baisse graduelle du rendement, entraînant une production moyenne en deçà du niveau attendu.

En conclusion, on peut dire que cette situation a créé un véritable goulot d'étranglement en matière de construction. D'autant plus que la demande ne faisait que croître puisque le ciment représente l'une des matières premières les plus consommées.

## **B. Produits rouges**

La production effective de la SNMC en ce domaine a évolué comme suit :

1969	160 000 T
1970	218 000 T
1973	425 000 T
1974	455 000 T
1975	548 000 T
1976	625 000 T
1977	792 000 T

(Source : Revue "Maghreb développement") n° 12 mai/juin 1977)

Le reste de la production se répartit entre PMI (200 000 T en 1977) et entreprises privées (en moyenne près de 100 000 T par an).

Cette production s'est révélée en deçà de la demande, du fait qu'en dix ans, elle n'a été multipliée que par 6, tandis que la consommation se trouvait

multipliée par 25 en trois ans. Cependant, de nombreuses unités ont démarré depuis 1980 et, si la demande reste encore non satisfaite, on peut dire que le rythme de développement de la production devient de plus en plus rapide.

### C. Les agglomérés et les éléments en béton

Dans ce domaine aussi, un lourd déficit reste à combler. La comparaison Offre / Demande donne les résultats suivants :

Année	1977	1978	1979	1980
Demande	4 090	5 050	5 900	7 150
Offre nationale	1 850	2 000	2 500	3 000
Ecart	-2 210	-3 050	-3 400	-4 150

Source : Revue "Maghreb Développement" n° 17, Mai/Juin 1977.

En gros, en dehors de ces trois catégories de produits, la situation de rareté concerne tous les matériaux de construction. Il est donc souvent nécessaire de recourir aux importations comme palliatifs à la sous-production qui caractérise la SNMC.

Cependant, même à ce niveau, beaucoup de contraintes empêchent une bonne répartition et une bonne utilisation des matériaux importés, surtout à cause du sous encadrement des services d'approvisionnement des entreprises et des services de réception des importations. En effet, en cas d'avarie, il s'écoule beaucoup de temps avant que ne soit dépêché un expert pour constater le degré et la nature des dommages.

En-dehors de cela, il existe une difficile concertation entre la SNMC et les utilisateurs. Cette situation fait que les produits importés sont souvent de qualité inférieure ou non conformes aux normes techniques.

Une autre contrainte se situe au niveau de la distribution, de la commercialisation et du transport. La SNMC ne disposait, en 1976 que de 21

agences commerciales mal réparties au niveau territorial, mal équipées en matière de stockage, et mal utilisées du fait des problèmes de transport qui ne couvrait que 25 % des besoins de la SNMC. La part des matériaux de construction dans l'activité de la SNTR n'était que de 18 % tandis que les transports ferroviaires restaient sous utilisés, et donc ne jouaient aucun rôle décisif.

En résumé, les contraintes se situent à trois niveaux :

- 1 - Les problèmes techniques au sein des unités de production, engendrés par le choix de grosses unités de production qui ne sont pas toujours faciles à gérer.
- 2 - La vétusté de l'équipement de certaines unités, ce qui a conduit à leur fermeture.
- 3 - La faiblesse de l'investissement dans certains produits négligés tels le plâtre et la chaux.

#### ***2.3.4.2. Les moyens humains***

Le Plan quadriennal 1974-1977 se fixait comme objectif la construction de 300 000 logements. Seulement 86 000 ont été livrés au cours de cette période. Ces 28,6% de réalisation ont cependant consommé les deux tiers des crédits alloués à la construction de logements. Que signifie ce retard, si ce n'est l'existence de blocages importants et de contraintes limitatives à la fonction de production ?

Parmi ces contraintes et ces limites, la plus importante semble être le manque de cadres de tous niveaux, spécialisés en la matière. En effet, pour les investissements induits dans le Bâtiment et Travaux Publics au titre du plan 1974-77, il aurait fallu :

- 5 000 ingénieurs en Génie civil

- 15 000 techniciens en bâtiment
- 40 000 agents de maîtrise et ouvriers spécialisés (°)

Or le déficit était de l'ordre de :

65 % pour les cadres supérieurs

40 % pour les techniciens

30 % pour les agents de maîtrise et ouvriers spécialisés

En 1979, toutes les Ecoles de formation de cadres supérieurs spécialisés en Bâtiment et Travaux Publics, architectes et ingénieurs, n'arrivaient à former que 200 diplômés par an.

La mobilité constante de la main d'oeuvre est la première raison qui a fait s'accumuler le déficit. Le Bâtiment et Travaux Publics ne demandant pas une main d'oeuvre très qualifiée constitue, le plus souvent, la première étape par laquelle le citoyen non diplômé, souvent d'origine rurale, acquiert une expérience pour ainsi dire industrielle. Muni de cette expérience, il vise ensuite d'autres industries dans d'autres secteurs plus rémunérateurs. Effectivement, le salaire offert par les BTP ne correspond pas du tout aux conditions de travail généralement pénibles sur les chantiers.

Cela explique une fluctuation très élevée de la main d'oeuvre, ce qui laisse entendre que des mesures de valorisation des salaires auraient dû être prises en vue de la stabiliser dans le secteur. Cette mobilité touche même le personnel d'encadrement puisque, très souvent des jeunes, sortis des Ecoles de formation professionnelle pour le BTP, se reconvertissent dans d'autres domaines complètement différents. En définitive, la population active du Bâtiment et Travaux Publics est constituée d'éléments ou bien trop âgés, ou bien trop jeunes, souvent analphabètes, inexpérimentés, pour la plupart issus du milieu rural.

La deuxième raison du déficit en main-d'oeuvre est l'utilisation de plus en plus massive de technologies nouvelles. D'un côté cette main-d'oeuvre, déjà

inexpérimentée dans le domaine du savoir-faire traditionnel, va être encore plus désorientée face aux techniques industrielles nouvelles, sophistiquées. Et, d'autre part l'introduction de nouvelles techniques suppose également l'augmentation du personnel d'encadrement et la diminution du nombre d'ouvriers non qualifiés. Les proportions sont en quelque sorte déséquilibrées. Les statistiques suivantes démontrent ce fait :

**Tableau 2.3. Proportions minimales de qualification**

	Bâtiment industrialisé	Bâtiment traditionnel
Cadre supérieurs	3 %	1,5 %
Techniciens	6 %	2,5 %
Agents techniques	14 %	25 %
Ouvriers qualifiés	25 %	12 %
Ouvriers spécialisés	20 %	12 %
Manœuvres	32 %	51 %

Source : BOUKERROU, M., HACHID, B, "Situation actuelle et perspective en Algérie", in *Bâtir et Habiter*, op. cit. p. 95 <sup>(10)</sup>.

En d'autres termes, à chaque introduction de techniques nouvelles, il est nécessaire de prévoir une diminution des ouvriers non qualifiés et une augmentation du personnel d'encadrement, au moins dans les proportions citées dans le tableau ci-dessus.

Ces mutations sont apparues dans tous les pays, indépendamment du système socio-économique et indépendamment du mode d'industrialisation. Il y a donc interdépendance entre les structures de l'emploi, la formation qualification dispensée, et le niveau d'industrialisation. Ce phénomène complique le problème du manque de main-d'oeuvre en ce sens que, d'un côté, les besoins en main-d'oeuvre qualifiée sont multipliés, et de l'autre, l'introduction des techniques modernes rend la formation professionnelle classique inadéquate, nécessite la refonte du profil de formation lui-même, et



implique un encadrement technique compétent.

Cela revient à dire que, malgré l'édification d'importantes institutions de formation spécialisées dans le Bâtiment et Travaux Publics, le déficit en main-d'oeuvre qualifiée et spécialisée (cadres supérieurs, architectes, ingénieurs) restera important pendant longtemps en Algérie.

Toujours est-il qu'en 1979, la population employée dans le Bâtiment et Travaux Publics compte 345 000 agents dont 60 % (soit 207 400) dans le bâtiment (urbanisme, habitat, construction) : 15 % d'entre eux sont employés dans les techniques industrielles (soit 31 000 personnes), et 85% dans les techniques traditionnelles (176 000 agents environ) <sup>(11)</sup>.

A ce sujet, une étude révèle l'existence des besoins en main-d'oeuvre qualifiée à deux niveaux :

- celui du processus de conception (bureaux d'étude)
- celui du processus de réalisation.

#### **A. Les bureaux d'étude**

La conception en matière de Bâtiment et Travaux Publics est à la charge de bureaux d'études dont la mission consiste à prévoir les conditions relatives aux aspects technique, économique, sociologique et urbanistique. Leur tâche principale est de concevoir une cellule d'habitat, un produit fini qui soit adaptable aux mœurs et traditions des futurs occupants.

A l'époque qui nous intéresse, toutes ces tâches ne sont pas menées à bien du fait de la faiblesse de l'encadrement. Les études, quand elles sont élaborées, exigent des délais trop longs et sont parfois dépassées au moment de leur mise en application.

En fait, les bureaux d'études existant sont répartis entre secteur public, secteur privé et étranger.

Le tableau N° 2.4 révèle la lenteur de l'accroissement de ceux du secteur public: de 1969 à 1976, leur nombre a plus que triplé, mais, alors qu'ils représentaient 11,4 % du total en 1969, ils n'en représentent plus que 8,77 % en

1976. Les raisons de cette lente évolution résident d'abord dans la rareté du personnel qualifié et compétent. Ajouter à cela le refus des cadres supérieurs de travailler à l'intérieur du pays : ils préfèrent les grands centres urbains.

**Tableau N° 2. 4. Evolution des Bureaux d'études du BTP, de 1969 à 1976**

Année	Nombre	Secteur public national	Secteur privé national	Mixte	Secteur privé étranger
1969	35	4	5	0	26
1970	81	4	12	0	65
1971	77	4	12	0	61
1972	82	5	18	0	59
1973	89	7	18	1	63
1974	102	9	22	1	70
1975	149	12	19	2	116
1976	171	15	24	2	129

Source : MHC, document : "Objectifs et moyens d'une politique nationale de l'habitat. Publié in CNAT : "Effets de l'environnement socio-économique sur le secteur BTP", Alger, Juin 1979, p. 36.

Le secteur privé, quant à lui, évolue mieux (de 14,2% en 1969, à 14,03% en 1976) en ce sens qu'il maintient sa proportion. Il reste donc en évolution constante. Mais, malgré un nombre relativement élevé en bureaux d'études, il ne joue pas pleinement son rôle, car ses moyens sont très limités : un bureau d'études privé type, n'est constitué le plus souvent que d'un architecte (ou ingénieur) secondé d'une secrétaire. Ainsi conçus, en plus de leur inefficacité, ils représentent une mobilisation inutile de cadres qui, au lieu de se regrouper, restent éparpillés et donc non opérationnels.

Les bureaux d'étude étrangers maintiennent à peu près leur position : 74,2 % en 1979, contre 76,6 % en 1976 (bureaux étrangers et mixtes associés). Ils dominant littéralement le domaine des études et de la recherche, vu le manque en encadrement national.

## **B. Le processus de réalisation**

**Tableau N° 2. 5. Situation de l'Algérie et normes d'encadrement**

Niveau de qualification	Qualification	Normes d'encadrement internationales	Situation algérienne	Déficit	Effectif	
					Existant	Déficit
5 et 6	Cadre supérieur	3%	1,30%	1,70%	2 600	3 400
4	Technicien	6%	2%	4%	4 000	8 400
3	Agent de maîtrise	14%	8%	6%	16 000	12 000
2	Ouvrier qualifié	25%	12%	13%	24 000	26 000
1	Ouvrier spécialisé	20%	15%	5%	30 000	10 000
0	Manoeuvre	32%	52%	> 20 %	123 000	> 59 000

Source : Ministère du Travail et de la Formation professionnelle ; Commission technique sectorielle BTP, rapport de synthèse, Groupe 1, in *CNAT* : "Effet de l'environnement socio-économique sur le secteur BTP", Alger, Juin 1979, p. 37 <sup>(12)</sup>

Ce tableau présente, d'une part la situation de l'encadrement technique en Algérie, et d'autre part les normes établies au niveau international. Ces normes concernent le secteur du Bâtiment et Travaux Publics en général, techniques traditionnelles et industrielles associées. Le tableau montre bien qu'il existe un déficit d'à peu près 60 % dans toutes les catégories, excepté naturellement la catégorie la moins qualifiée.

En plus du déficit, il faut remarquer que, même le personnel supposé qualifié ne maîtrise que très rarement le processus technologique industriel. Cependant, les situations restent très variables d'une entreprise à l'autre.

### C. La formation

**Sur le plan quantitatif**, le secteur du BTP est considéré, avec l'agriculture, comme étant le secteur qui absorbe le plus de main-d'oeuvre. Etant donné qu'il est intégré dans la politique globale de développement qui considère le plein emploi comme un objectif primordial, il devrait, à lui seul, occuper une très grande partie de la population active. Ne serait-ce que pour répondre à cet objectif, la formation dans le secteur du Bâtiment et Travaux Publics se doit d'être performante et surtout efficace.

Les besoins sont immenses, selon une étude faite par le CNAT et basée sur les hypothèses suivantes :

- 1) réalisation d'un programme de 375 000 logements urbains et 31 000 logements ruraux.
- 2) réalisation des études et des équipements collectifs estimés à 50 % des besoins en logements.
- 3) gestion et maintenance des parcs immobiliers existant.

Les besoins sont alors estimés comme suit, pour la période 1978-1981 :

- Architectes	980	
- Ingénieurs	2 400	
- Conducteurs de travaux	1 093	
- Chefs de chantier	3 331	
- Maçons	37 111	
- Plombiers	11 095	( <sup>13</sup> )

Il est toutefois difficile d'estimer le taux de couverture des besoins de la formation nationale ou à l'étranger.

**Sur le plan qualitatif**, la formation se trouve face à un problème important : comment concevoir, pour le secteur, un plan national de formation qui ait pour but de préparer les conditions efficaces pour maîtriser un savoir-faire se rapportant à une multitude de procédés industriels ? Comment assurer la cohérence des programmes ?

L'absence de politique technologique nationale et l'hétérogénéité du profil technologique dans le secteur du Bâtiment et Travaux Publics, rend l'homogénéité des programmes de formation plus ou moins difficile. Les programmes classiques ne s'adaptent plus aux nouvelles technologies, et il est nécessaire de les rénover et de les adapter aux réalités du secteur.

Le rôle de la formation est non seulement de faire acquérir un savoir-faire, mais aussi de permettre qu'il devienne intégrateur. Pour cela, et au préalable, elle doit prendre en considération deux paramètres importants :

- d'abord, le type de techniques retenues pour anticiper la formation,
- ensuite l'évolution présumée des procédés adoptés, afin de prévoir un système de formation capable de se modifier et de se mettre à jour dans les phases ultérieures.

La maîtrise de ces deux paramètres permettrait :

- d'identifier le type de professions et de qualifications nécessaires, d'une part pour réceptionner les technologies nouvelles et les adapter aux moyens locaux; et d'autre part pour suivre l'évolution technologique en fonction des différentes étapes envisagées.
- de prévoir le flux humain nécessaire dans le temps, et sa répartition dans l'espace.

En résumé, nous dirons qu'industrialiser le secteur du bâtiment revient à accélérer les livraisons, à produire à moindre coût, et à réaliser un produit moderne répondant plus efficacement aux aspirations sociales en matière de logement. Là est la raison principale du développement industriel. Mais qu'en serait-il si cette industrialisation venait à entrer en contradiction avec un principe politique global des plus importants, celui du plein emploi ?

Le dilemme est donc le suivant : comment satisfaire les besoins en logements à terme, sans limiter l'emploi ?

Le principe de l'industrialisation est toujours maintenu dans la politique future de l'habitat. L'élan de cette industrialisation va se vérifier surtout sur le plan de la maîtrise du savoir-faire, ce qui nécessite un contrôle préalable du processus même d'intégration.

Une politique nationale en la matière et concernant le secteur est indispensable, car les techniques scientifiques modernes de construction diffèrent considérablement des technologies classiques de type industriel. La spécificité du produit "habitat" fait qu'il est difficile de parler de technologie du

bâtiment. Il serait plus juste de s'exprimer en termes de contexte technologique. Ce contexte illustrerait la combinaison des moyens de production directs et de la force de travail, les conditions générales de production composées des conditions naturelles (matières premières, situation des terrains, climat...), les conditions infrastructurelles (routes, chemins de fer, réseau énergétique, réseau portuaire...) et les conditions de savoir-faire scientifique et technique (degré de qualification...) Ce qui revient à dire que chaque pays, voire même chaque région, a son propre procédé de construction.

Le développement des produits industriels ouvre certes la voie à une industrialisation progressive du secteur, mais le contrôle reste la pièce maîtresse de ce processus. Celui-ci suppose avant toute chose, la maîtrise du processus de conception.

#### ***2.3.4.3. Le coût***

L'objectif de toute innovation technologique est, avant tout, de réduire le coût de production par la standardisation et l'homogénéisation du procès de travail. L'une des principales raisons d'être de l'industrialisation du bâtiment, outre la rapidité des réalisations, est la simplification du travail dans le secteur, l'amélioration et la multiplication des produits et de leur qualité en fonction des goûts particuliers, mais surtout, sur un plan strictement économique, la réduction du coût de production.

Le gain dans le prix final des logements peut être obtenu par la compression des frais salariaux. Cette compression découle de la mécanisation de la production. Néanmoins on constate que l'application des techniques modernes a entraîné l'accroissement des coûts en matériaux de construction et en amortissements, et une augmentation spectaculaire des immobilisations. Tout ceci annule les gains en matière de salaires et, en général, on assiste à une

stabilisation des coûts, toutes techniques confondues. Ceci du point de vue des tendances mondiales.

En Algérie, la compression des salaires semble déjà, à elle seule, contraire à la réalité nationale de l'époque. Le secteur de l'habitat, dans les prévisions à long terme du Ministère de l'Urbanisme et de la Construction, se trouve intégré à la politique globale de l'économie algérienne qui se fixe comme objectif primordial la création d'emplois. De ce fait, la planification favorise un développement extensif du secteur de l'habitat et ce, au profit de l'emploi. D'un autre point de vue, il a été constaté, en Algérie, qu'il existe un lien direct entre l'augmentation des immobilisations brutes dans les grandes sociétés du bâtiment, et l'augmentation des coûts de construction. En effet, le taux d'efficacité représentant la production réalisée pour chaque dinar investi dans les immobilisations, ne fait que baisser dans les entreprises adoptant les procédés industriels. A titre d'exemple, dans l'entreprise ECOTEC, les immobilisations passent de 194 Millions de dinars en 1974, à 428 millions de dinars en 1977, alors que le taux d'efficacité a diminué, passant de 1,17 à 0,83. A titre de comparaison, en France, pour chaque unité monétaire investie, on obtient 7 à 8 unités monétaires de chiffre d'affaire <sup>(14)</sup>. Cette baisse du taux d'efficacité démontre clairement la faiblesse de la productivité des équipements.

L'explication de cette différence est à rechercher surtout au niveau du décalage qui existe entre, d'une part, le niveau et la qualité des équipements, et, d'autre part, le savoir-faire et l'organisation au sein des entreprises, ce qui influe directement sur les problèmes que pose la maintenance des équipements. En effet, l'accumulation des biens d'équipement défectueux est la preuve de l'irrationalité des sociétés de construction de logements dans l'acquisition, l'utilisation et la gestion du matériel. Ceci est encore plus évident en ce qui concerne le gros matériel de préfabrication : sa sous utilisation entraîne, en Algérie, un surcoût moyen de 100 DA par mètre carré construit.

Ceci nous conduit à la comparaison avec les sociétés de wilaya et les sociétés communales qui utilisent le coffrage traditionnel (ou le coffrage - outils). En effet, ces entreprises offrent des prix de construction moins élevés, du fait qu'elles n'ont pas à supporter des frais ni pour le transport d'éléments préfabriqués, ni pour le matériel de manutention et de levage.

Les investissements lourds induits par l'industrialisation sont donc une des raisons principales de la dérive des coûts de la construction en Algérie. Pour produire 1 000 logements, l'investissement dans les procédés industrialisés est de 5 à 18 fois supérieur à celui exigé par les procédés traditionnels <sup>(15)</sup>. Ceci aurait été logique si ces investissements devenaient efficaces au bout de quelques années. Il n'en est malheureusement rien, et c'est pourquoi les constructions réalisées par les procédés traditionnels progressent plus vite que celles réalisées par les procédés industrialisés.

Le deuxième facteur entrant dans la dérive des coûts, est la part importante en matériaux de construction. Le ciment, matériau principal dans la constitution du béton, est celui qui a connu la plus grande fluctuation de prix (150 % entre le premier et le deuxième Plan quadriennal). Matériaux de construction sujets à des surcoûts au niveau de leur production, amortissements, irrationalité dans la gestion du matériel, sont donc les facteurs déterminants de l'augmentation des prix de la construction.

Cependant, la gestion du matériel, ainsi que sa maintenance, auraient certainement été beaucoup plus efficaces si la main d'oeuvre avait été plus qualifiée.



## **CONCLUSION**

Après l'Indépendance, la stratégie algérienne de développement a d'abord négligé l'habitat pour se pencher sur des priorités considérées comme plus urgentes. Le secteur de l'habitat ainsi négligé a accumulé de grands retards jusque dans les années 1980. La priorité lui a alors été accordée. Mais est-ce que l'économie algérienne allait être en mesure de répondre aux exigences de ce secteur, alors qu'elle était en train de vivre une crise structurelle ?

Comme il a été vu auparavant, la période 1962-1979 est une période charnière dans l'Histoire économique algérienne. C'est l'époque au cours de laquelle l'Algérie a suivi une voie de développement qui aurait pu assurer l'accumulation nécessaire à un véritable décollage économique, mais celui-ci a été limité par la négligence des besoins sociaux en général, et de l'habitat en particulier.

Il apparaît, au vu de l'analyse de la situation de l'habitat, au cours de cette période, que ce secteur a accumulé un retard qui handicapera son développement par la suite. L'industrialisation de la construction, venue pourtant assez tôt, n'a pas pu jouer son rôle, car elle fut précipitée, anarchique et ne pouvait répondre aux exigences de l'intégration industrielle préconisée. Les pannes étaient fréquentes et immobilisaient les chantiers pour de longues périodes. La qualification de la main-d'oeuvre ne correspondait pas au niveau de la technologie importée, et cette technologie elle-même était mal maîtrisée. Le travail était mal rémunéré. Le réseau de distribution des matériaux de construction, bien que rangé parmi les priorités, avait, lui aussi, ses propres contraintes qui constituaient une limite supplémentaire.

L'urbanisation en 1978 a connu une croissance de l'ordre de 41 %. L'exode rural entre 1966 et 1977 se chiffre en moyenne à 125 000 individus par an. Toutes les mesures adoptées en vue de l'équilibre interrégional n'ont pas atteint

leur but.

Au sein de toutes ces contraintes, les réalisations étaient loin d'être à l'image des objectifs, qui, eux-mêmes, étaient loin de correspondre à la demande.

En 1979, le déficit en logements est estimé à près de 2 millions. De 1966 à 1976, on évalue à 290 000 au maximum <sup>(16)</sup> le nombre de logements qui ont été achevés et livrés par les secteurs public et privé confondus. Au cours du Plan triennal, on aurait construit une moyenne de 17 000 logements par an. Ce nombre serait passé à 32 000 par an au cours du 1<sup>er</sup> Plan quadriennal, et à 37 000 par an au cours du 2<sup>ème</sup> Plan quadriennal, tous secteurs confondus. En 1978, il a été produit 49 000 logements dont 31 000 par le secteur public.

Enrayer la crise de l'habitat devient alors un défi, non seulement au point de vue du secteur de la construction lui-même, que du point de vue de l'économie globale.

## **Notes du chapitre II**

(1) La Charte d'Alger, adoptée par le 1<sup>er</sup> Congrès du parti du Front de Libération National en avril 1964.

(2) La Charte Nationale, adoptée en 1976.

- (3) CNAT. "Production de logements et construction industrialisée". Ministère de l'Habitat et de la construction. Alger, 1979, p. 1.
- (4) BENAMRANE, A., *Crise de l'habitat : perspective de développement socialiste en Algérie*, CREA, SNED, Alger, 1980, p. 188.
- (5) Ministère de l'urbanisme, de la construction et de l'habitat : *Présentation des techniques et familles technologiques*, Centre national d'études et d'animation de l'entreprise de travaux, Alger, 1979.
- (6) BOUBEKEUR, S, op cit., p. 78.
- (7) Idem, p. 105.
- (8) Ibidem, p. 113.
- (9) BACHTOLD, Peter, "Formation et industrialisation", in "Bâtir et Habiter". *INNERBA*, n° 1. Alger, 1979. p. 70.
- (10) BOUKERROU, M., HACHID, B, "Situation actuelle et perspective en Algérie", in "Bâtir et Habiter", op. cit. p. 95.
- (11) idem, p. 91.
- (12) Ministère du Travail et de la Formation professionnelle ; Commission technique sectorielle BTP, rapport de synthèse, Groupe 1, in *CNAT* : "Effet de l'environnement socio-économique sur le secteur BTP", Alger, Juin 1979, p. 37.
- (13) CNAT. "Effet de l'environnement socio-économique sur le secteur BTP", Alger, Juin 1977, p. 38.
- (14) SID BOUBEKEUR, *L'habitat en Algérie : stratégies d'acteurs et logiques industrielles*, OPU, Alger, 1980, p. 70.
- (15) idem, p. 71.
- (16) ECREMENT, M., *Indépendance politique et libération économique : un quart de siècle de développement de l'Algérie, 1962 – 1985*, ENAP, Alger.

**CHAPITRE III**

**INCIDENCES DES STRATEGIES DE DEVELOPPEMENT  
SUR LES POLITIQUES DE L'HABITAT**

## **INTRODUCTION**

Il est sans dire que les voies de développement préconisées respectivement dans chaque pays, vont avoir une incidence directe sur les politiques de l'habitat, que ce soit en Algérie ou en Tunisie et au Maroc. La politique de l'habitat est l'expression de la priorité qu'acquiert le secteur au sein de la stratégie de développement. Elle est fonction des moyens aussi bien matériels qu'humains qui lui sont alloués.

En Algérie, les politiques de l'habitat vont changer au gré des changements politico-économiques et l'on observera alors différentes politiques respectives aux différents moments vécus par la stratégie de développement algérien. L'expérience de l'industrialisation du bâtiment a laissé ses traces sur l'évolution de l'offre en logements en Algérie. Cela a largement été observé au chapitre II. Cependant, après le décès de H. Boumediene, le bilan va être l'occasion de tracer « *les contours prévisionnels du développement économique et social des années 80* » (<sup>1</sup>). L'industrialisation de la construction, répondant aux volontés globales d'industrialisation en Algérie, n'a pas réussi à améliorer le trinôme Coût-Qualité-Délais. On peut dire que la rapidité d'exécution attendue de l'industrialisation de la construction découle de la coordination des savoir-faire, d'où la rigidité de l'organisation du procès de travail. Il faut une double maîtrise : la maîtrise des connaissances au niveau de la conception (bureau d'études, recherche en laboratoire) et maîtrise de l'organisation du procès de travail. Les problèmes auxquels sont confrontées les entreprises ne sont pas seulement d'ordre technique, ils sont aussi d'ordre organisationnel et financier surtout. Enrayer la crise de l'habitat devient alors un défi, non seulement au point de vue du secteur de la construction lui-même, mais du point de vue de l'économie globale.

En fait, cette période va se scinder en deux étapes : celle de la tentative de dynamisation de l'activité du secteur de l'habitat à travers le plan quinquennal

1980-86, et celle de la stagnation et de l'aggravation de la crise à partir de 1986.

En Tunisie et au Maroc, le traitement du problème de l'habitat va, lui aussi, être perçu en fonction des choix stratégiques en matière de politiques économiques de développement.

## **SECTION I**

### **LES POLITIQUES DE L'HABITAT EN ALGÉRIE**

Sous le slogan du "changement dans la continuité", un nouveau modèle de développement va être amorcé. C'est un modèle moins capitalistique que celui des industries industrialisantes. Il implique un redéploiement des investissements vers l'agriculture, l'hydraulique et les infrastructures économiques et sociales. La part des investissements industriels est réduite, et on opte plutôt vers l'investissement dans les industries légères. Le choix technologique est aussi envisagé pour les technologies simples afin de favoriser la maîtrise des procédés de fabrication. La réduction des investissements est justifiée par la volonté de minimiser les besoins de financement externe et, de là, "stabiliser dans un premier temps l'encours des engagements extérieurs, avant d'amorcer la phase de désendettement net" (2). Par la suite et à partir de 1988 fut amorcée la période des réformes économiques : A l'image de la majorité des pays de l'Est, l'Algérie envisage une forme de "Perestroïka" suscitée, au départ, par le mauvais fonctionnement du système de planification bureaucratique, puis précipitée par les contestations populaires de 1988.

Ces réformes reposent essentiellement sur les politiques monétaires et financières. La loi sur le crédit et la monnaie, adoptée en 1990, le confirme. En fait, l'Algérie amorce le passage vers l'économie de marché préconisée comme moyen de sauvegarde de l'économie algérienne depuis l'avènement des réformes économiques. La libération "sauvage" et "imposée" des prix rend la gestion de l'économie encore plus compliquée, tant que le fondement du déséquilibre financier (inflation, surliquidité, endettement des entreprises...) n'a pas disparu. La crise en matière de logement est alors insurmontable. Le secteur de l'habitat, ainsi négligé, a accumulé de grands retards. En 1980, la priorité lui a alors été accordée mais l'économie algérienne n'allait pas être en mesure de répondre aux exigences de ce secteur du fait de la crise structurelle qu'elle allait vivre à partir

de 1986. L'industrialisation de la construction, répondant aux volontés globales d'industrialisation en Algérie, n'a pas réussi à améliorer le trinôme coût - qualité - quantité. On peut dire que la rapidité d'exécution attendue de l'industrialisation de la construction, découle de la coordination des savoir-faire, d'où la rigidité de l'organisation du procès de travail. Il faut une double maîtrise : la maîtrise des connaissances au niveau de la conception (bureau d'études, recherche en laboratoire) et maîtrise de l'organisation du procès de travail. Les problèmes auxquels sont confrontées les entreprises ne sont pas seulement d'ordre technique, ils sont aussi d'ordre organisationnel et financier surtout. Enrayer la crise de l'habitat devient alors un défi, non seulement au point de vue du secteur de la construction lui-même, mais du point de vue de l'économie globale. A partir des années 80, le premier et le second plan quinquennaux (1980-84 et 1985-89) donnent la priorité à la satisfaction des besoins en matière de logements. Cependant la crise pétrolière, le surendettement de l'Algérie, de même que la crise sécuritaire dès 1990, n'ont pas permis à l'option dans laquelle s'est inscrite la nouvelle stratégie globale de se concrétiser. La situation du secteur de l'habitat peut être considérée en stagnation voire en récession au même titre que d'autres secteurs de l'économie nationale.

Tous ceux qui sont concernés par le bâtiment, de près ou de loin, professionnels ou profanes, remarquent les indices d'une détérioration constante : augmentation accélérée des prix, pénurie généralisée des matériaux, dégradation de la qualité, pendant que la crise du logement s'amplifie.



## 1.1. Entraves à la priorité à l'habitat entre 1980 et 1986

Le secteur de l'habitat, de même que tous les secteurs considérés comme non prioritaires à l'époque, a subi les contradictions et les méfaits de la politique engagée depuis l'Indépendance. Après le deuxième Plan quadriennal, la situation ne pouvait être qu'alarmante : s'ajoutant au fait que ce secteur avait été négligé depuis des années, la croissance démographique, l'exode rural et les déséquilibres inter-régional et inter-sectoriel remettent alors en question sa place et son rôle dans l'économie nationale.

Or l'habitat représente non seulement l'un des supports des activités socio-économiques, mais aussi un instrument privilégié de concrétisation de la politique de l'aménagement du territoire. C'est un *"indicateur de l'intégration économique à travers les investissements qu'il nécessite en matière de bâtiment d'abord, mais aussi en matière de production des matériaux de construction et autres"* (3).

Le secteur du logement n'a été reconnu en état de crise, sur le plan institutionnel, qu'à la fin du premier plan quadriennal. Même si l'offre quantitative de logements affiche une légère amélioration au deuxième plan quadriennal, les moyens de résoudre la crise restent limités. Le Ministère des travaux publics et de la construction ne dispose que d'une direction de l'habitat et de l'urbanisme, et d'un organisme sous tutelle la « CADAT » (Caisse Algérienne d'Aménagement de territoire).

*« Autant dire que les instruments de planification ne peuvent, au niveau central, affronter la redoutable crise de logement en gestation »* (4).

La période bilan 1977/1979 a fait apparaître des dysfonctionnements sérieux en matière de satisfaction des besoins sociaux. Dans le domaine de

l'habitat, la tension est alors jugée très préoccupante. La création du Ministère de la construction, de l'urbanisme et de l'habitat (MUCH) en février 1977, et le Ministère de la planification et de l'aménagement du territoire (MPAT) en 1979, devient alors très opportune. Le constat des contraintes paralysant le secteur se fait alors comme suit :

- Malgré le recours à l'industrialisation, les entreprises publiques fonctionnent en deçà de leurs capacités de production.
- Les délais de livraison ne sont pas sous contrôle.
- La disponibilité des matériaux de construction est aléatoire.
- Les moyens de transport et de stockage sont insuffisants.
- Le problème du foncier commence à se poser, puisque les communes n'arrivent pas à constituer des réserves foncières et l'acquisition des terrains demeure aléatoire.

Le déficit, estimé à 1.500.000 logements, impose alors la fixation de l'objectif des 100.000 logements/an, objectif qui apparaît alors très ambitieux puisque la production annuelle, à l'époque, n'excédait pas les 14.000 logements/an. Pour atteindre cet objectif, il fallait donc réorganiser le secteur en renforçant les entreprises en cadres qualifiés et en équipement nécessaire à leur bon fonctionnement. Il fallait faire en sorte que les techniques de l'industrialisation de la construction soient maîtrisées, en standardisant le nombre de procédés de construction.

Pour développer l'appareil de formation, plusieurs centres de formation de techniciens du bâtiment ont été créés dans presque toutes les wilayate, en plus d'une formation continue, afin de perfectionner la productivité des travailleurs du secteur. La décentralisation des moyens d'étude et de réalisation au niveau de chaque wilaya, ainsi que la restructuration des bureaux d'études, devraient permettre de répondre aux impératifs fixés par le Ministère, soit : construire vite

et en série.

Par ailleurs, une grande part des programmes se doit d'être prise en charge par le secteur privé et, pour cette raison, la réorganisation de ce secteur devient alors incontournable. Pour ce faire, le MUCH se fixe les objectifs suivants :

- Répondre aux aspirations de la population à l'accèsion à la propriété du logement, par l'assouplissement des procédures pour l'acquisition de lots de terrain à bâtir.
- Réorganisation de l'appareil de commercialisation des matériaux de construction.
- Généralisation des coffrages outils (préfabrication légère) en matière d'industrialisation.
- Typification des constructions afin de réduire les délais de fabrication.

C'est pourquoi le premier et le deuxième Plans quinquennaux (1980-84 et 1985-89) donnent la priorité à la satisfaction des besoins en matière de logements.

Les pouvoirs publics se fixent trois objectifs fondamentaux :

- Un objectif organisationnel, en vue de rationaliser la production par une meilleure maîtrise de la technologie ; l'étude et la préparation préalable des sites d'accueil ; et le respect des normes physiques des programmes.
- Un objectif spatial, relatif à la localisation et à la répartition des logements, afin de promouvoir les zones des Hauts Plateaux et du Sud.
- Un objectif rationnel, visant la participation du citoyen à la construction et à la gestion du patrimoine immobilier.

Concernant le premier objectif, le Plan tentait de remédier à l'insuffisance de l'organisation au niveau des grandes entreprises de réalisation, en envisageant

leur restructuration dans le but de renforcer le potentiel administratif et technique des régions et des collectivités, et de favoriser la décentralisation. La prise en charge des contraintes inhérentes à leur gestion aurait contribué à éliminer, ne serait-ce que partiellement, les facteurs de surcoût les plus déterminants.

D'autre part, le lancement de nouveaux programmes devait être subordonné à un niveau de maturation économique suffisant.

Il était donc nécessaire, voire indispensable que, d'une part, soient menées des études préalables pour déterminer les sites d'accueil, et que, d'autre part, soient établis des programmes spécifiques à respecter rigoureusement dans leurs normes physiques pour les nouvelles zones d'habitat urbains (ZHUN). De même il fallait prendre en compte les disponibilités en capacités de réalisation.

Un comité technique de coordination et d'aménagement fut mis en place au niveau régional, autour de cellules de planification. Il avait pour tâche de suivre les calendriers des programmes, d'apprécier et de planifier les capacités locales, publiques et privées. Comme cette planification ne pouvait être réaliste qu'après régulation de la production et de l'approvisionnement en produits et matériaux de construction, de grands efforts étaient prévus en matière d'allègement du circuit de transport. Les unités de production ne tournant qu'aux tiers de leurs capacités, faute d'approvisionnement régulier, il fallait réguler par l'importation et accélérer la réalisation des PMI de matériaux de construction. La disponibilité en matériaux de construction pour les gros œuvres, s'est améliorée grâce à la construction de 6 cimenteries, et à un gros effort d'équipement en matériel de concassage. La production de granulés a progressé de 9 millions de tonnes. Le marché connaît, néanmoins, une pénurie de produits rouges (tuiles, briques), et matériaux de second œuvre (revêtement de sol, menuiserie, robinetterie...). Pour cela, une vingtaine de briqueteries et d'unités de production de céramique ont vu

le jour.

En matière de procédés industriels, la décision a été prise de favoriser les coffrages outils "table et banches" au détriment des systèmes de préfabrifications lourdes, jugés non adaptés à la situation économique. Pour toutes ces raisons, le MUCH prend un ensemble de décisions dans le souci de garder le contrôle du processus d'industrialisation, en veillant à un réel transfert de la technologie. La circulaire n° 39 d'octobre 1981, recommande alors :

- Le choix technologique se fait non plus dans chaque entreprise mais au niveau central : il s'agit de favoriser la préfabrication légère.
- La standardisation des matériaux de construction, produits et équipements.
- La rationalisation des technologies et l'élargissement de leur champ d'application.
- La cessation du développement tridimensionnel.
- Plus d'acquisition d'usines de préfabrication lourde ou totale.

Ce choix pour le coffrage outil est encore confirmé par la circulaire n° 9 de février 1983. Néanmoins, la préfabrication légère permet de réaliser certaines urgences mais n'apporte pas une véritable solution. Elle ne fut utilisée que pour parer au plus pressé : programme d'urgence pour la reconstruction de Chlef, résorption de l'habitat précaire, lancement de projets industriels dans les régions déshéritées, construction d'écoles, d'universités, de centres de formation, et pour combler les retards pris dans les programmes d'habitats non réalisés au cours des plans précédents. Les inconvénients de cette technique se situent au niveau des coûts en devise, la totalité des équipements utilisés étant importée.

Toutes ces mesures devaient contribuer à homogénéiser les coûts unitaires à la construction pour l'ensemble des secteurs, pour aboutir à une série de prix unifiés sur le plan national.

Le deuxième objectif, visant à maîtriser la dynamique urbaine, devait se réaliser au moyen de la généralisation des plans d'urbanisme directeurs. Il se devait de programmer le développement futur des localités, dans le cadre des options nationales d'aménagement du territoire. C'est dans cette perspective qu'il a été décidé :

- La localisation de sites nouveaux, essentiellement sur les Hauts plateaux et dans le Sud,
- la création de nouvelles zones d'activités,
- le développement de l'habitat rural,
- l'extension des villages existants.

L'organisation du développement économique et social des petites et moyennes localités, constituait le cadre privilégié de la politique à mettre en oeuvre en matière d'habitat. Cette organisation impliquait, avant tout, une définition et une hiérarchisation plus équilibrée du développement urbain, pour faire face au déséquilibre croissant entre les villes et les campagnes. C'est pourquoi la promotion de l'habitat s'était fixé pour priorité l'utilisation rationnelle des sols et l'amélioration de la relation entre le logement et l'activité professionnelle.

Le troisième objectif visait la mobilisation de l'ensemble des capacités financières disponibles. L'Etat n'était plus seul à prendre en charge la crise du logement, il y associait les citoyens.

Pour cela, des mesures concrètes furent prises, sur une large échelle, pour permettre la vente des logements existants, favoriser et encourager la promotion immobilière privée, étendre et utiliser l'épargne. Des mécanismes et des procédures furent reconsidérés :

- Epargne - logement
- Location - vente

- Prêts d'épargne - logement.

Toutes ces mesures étaient destinées à inciter les habitants à prendre en charge, ne serait-ce que financièrement, la construction.

Dans le souci d'encourager l'accession à la propriété, la législation poussa le Trésor à renoncer à certaines recettes fiscales :

- Exonération d'impôts pour les immeubles bâtis constituant l'unique propriété et l'habitation principale de leur propriétaire.
- Exonération de la taxe foncière pendant 15 ans, à compter du premier Janvier de l'année suivant celle de leur achèvement, pour les constructions dont le prix de revient ne dépassait pas 300 000 DA.
- Abattement de 300 000 DA accordé pendant 5 ans, à compter du premier janvier de l'année suivant leur achèvement, pour les constructions dont le prix de revient était supérieur à 300 000 DA.
- Bonification d'intérêt, accordé par le Trésor, sur les crédits pour la construction ou pour l'acquisition de logements neufs auprès des promoteurs publics.
- Renonciation de l'Etat à percevoir la taxe unique globale de production (TUGP) sur les matériaux de construction qui entrent dans la réalisation de logements neufs destinés à la satisfaction des besoins familiaux et n'ayant pas, même partiellement, un caractère commercial, à condition que le coût en matériaux ne dépasse pas 100 000 DA.

En outre l'Etat arrêta de nouvelles formes de financement et de promotion immobilières basées sur des ressources financières autres que celles du secteur public jusque là sous ou mal utilisées, en y associant :

- les œuvres sociales des entreprises
- les réserves des caisses d'Assurance Sociale, des Mutuelles et des

Assurances, dont une partie pouvait être orientée vers la promotion immobilière,

- la promotion immobilière publique, par le biais des entreprises de promotion du logement familial (EPLF) et des offices de promotion et de gestion immobilière (OPGI),
- la promotion privée qui donnait à toute personne, physique ou morale, la possibilité de construire des immeubles à usage d'habitation et destinés à la vente ou à la location.

Pour inciter cette promotion immobilière privée, l'Etat donnait la possibilité aux promoteurs d'acquérir des terrains auprès des communes ; il leur octroyait des crédits couvrant jusqu'à 50 % du montant maximum de l'opération ; et enfin il instituait un impôt unique favorable de 25%.

Pour atteindre les trois objectifs assignés il a été alloué au chapitre "Habitat et urbanisme" 16% du total des programmes d'investissement au cours du premier Plan quinquennal. L'effort à ce titre était, relativement, non négligeable : au début de la décennie 80, c'est 2,35 milliards de dinars qui ont été inscrits au budget d'équipement, et 6 milliards de dinars au titre de la planification, soit respectivement 54,6 % et 20% de plus qu'en 1979.

L'engagement direct de l'Etat marquait la volonté des pouvoirs publics d'atteindre les objectifs qu'ils s'étaient fixés, à savoir la réalisation de 100 000 logements par an dès le début des années 80. Cela mettait le secteur de l'habitat au rang des priorités.

En matière de réalisation concrète, il était prévu, au titre des programmes planifiés et compte tenu des progrès escomptés, la livraison de 450 000 logements dont 300 000 urbains et 150 000 ruraux, en plus des 250 000 provenant de l'action des particuliers. Ces chiffres englobaient non seulement les programmes nouveaux mais aussi l'achèvement de ceux en cours depuis 1979.



L'objectif à atteindre, au terme de la décennie 80, était un rythme de livraison de 200 000 logements par an. D'importants crédits furent alloués : 43 milliards de dinars à consommer lors du plan 1980-84, et 76 milliards de dinars prévus pour le deuxième Plan quinquennal 1985- 1989 (<sup>5</sup>)

En plus de la construction proprement dite, le premier Plan quinquennal prévoyait également un budget au profit de l'urbanisation. Les plans de modernisation urbaine bénéficiaient d'un montant global de 6,7 milliards de dinars répartis comme suit :

- 20 % en fourniture en eau potable
- 22 % en assainissement urbain
- 24 % en aménagements urbains (voirie, éclairage)
- 14 % en équipements divers (santé, sports, loisirs...)
- 20 % consacrés aux zones à urbaniser et à rénover.

En dehors des PMU (plans de modernisation urbaine), l'urbanisation a également bénéficié, au cours de ce plan, de 3,64 milliards de dinars dont 643,3 millions de dinars d'études. Il en était attendu une meilleure connaissance de l'ossature urbaine, afin de pouvoir lancer les futurs programmes d'habitations dans de bonnes conditions.

Le logement est donc devenu une priorité de la stratégie économique algérienne. Cependant, dans le contexte de crise aiguë avec la chute du prix des hydrocarbures et le poids de la dette extérieure, les années 80 pouvaient-elles être réellement propices à la résolution de la crise de l'habitat ?

#### 1.1.1. Les résultats de la nouvelle politique de l'habitat (1980-1986)

Sur les 700 000 logements que s'était fixés le Plan quinquennal, seuls 407 000 ont été livrés fin 1984, dont 125 000 sont dus à l'initiative individuelle et la plupart du reste représentant un reliquat de la période précédente. Le taux de

réalisation est estimée officiellement à 60 %. En termes financiers, les dépenses consommées ont été de l'ordre de 43 milliards de dinars sur les 60 prévus.

Même si les objectifs n'ont pas été atteints à 100%, le secteur a connu, jusqu'en 1984, une activité relativement importante et a essayé de relever le défi, au moins sur le plan des objectifs. Les BTP, vu la priorité qui leur a été accordée, représentaient 15% de la PIB de l'Algérie de 1987, et occupaient 20% de la population active du pays. Ils comptaient 8 000 entreprises de réalisation employaient 600 000 travailleurs et réalisaient une production annuelle de 42 milliards de dinars. (6)

Néanmoins le contexte socio-économique dans lequel a évolué la construction depuis 1986 était des plus défavorables. La limitation des importations en matériaux de construction, le découvert financier des entreprises, la spéculation, les détournements des matériaux, se répercutèrent sur l'offre qui, depuis, connaît la plus grande crise jamais vécue.

Ceci ne peut être réellement perçu qu'à travers l'analyse du circuit de l'appareil de production : approvisionnement, emploi, entreprises.

#### ***1.1.1.1. Incidences sur le fonctionnement de l'appareil de production***

L'appareil de production en matière d'habitat va évoluer en fonction de toutes les contraintes déjà citées. Le bâtiment se trouve rangé parmi les grandes priorités. De ce fait, il se voit chargé de lourds objectifs sans pour autant que les moyens offerts ne soient améliorés ni que ses problèmes soient résolus.

Nous pouvons classer les principales contraintes auxquelles il se heurte, de la façon suivante et par ordre d'importance :

- Difficultés d'approvisionnement
- Insuffisance de ressources financières
- Sous qualification de la main-d'oeuvre

- Parc matériel insuffisant et sujet à des pannes fréquentes
- Maintenance.

La trésorerie représente la deuxième grande contrainte, après l'approvisionnement. En effet, en 1986 déjà, 87 % des entreprises du bâtiment éprouvaient des difficultés financières dont les causes essentielles étaient essentiellement :

- Des délais de paiement des travaux trop longs
- Une insuffisance de crédits
- Le ralentissement de l'activité
- Le non recouvrement des créances.

50% des entreprises du BTP se plaignaient, en 1986, de l'allongement du délai de paiement des travaux. Cette contrainte a constitué le blocage le plus important quant à leur trésorerie.

Cette situation n'a fait que s'aggraver puisqu'en 1983 :

- 33% des situations de travaux étaient payées dans un délai n'excédant pas trois mois, contre 10% en 1986.
- 50% d'entre elles étaient payées dans un délai compris entre 6 et 9 mois.

Cela oblige les entreprises à préfinancer, en partie, la réalisation des ouvrages.

En outre, l'analyse du tableau n° 3.1 démonte effectivement une tendance au ralentissement de l'activité du bâtiment à partir de 1985.

**Tableau n° 3.1. Evolution des échéances des plans de charge (% d'entreprises)**

Années Echéances	1983			1984			1985			1986		
	Moins de 12 mois	20	28	23	17	36	22	22	55	28	24	36
Entre 12 et 24	32	46	33	29	44	40	40	30	38	35	49	39

mois												
Plus de 24 mois	48	26	44	54	20	38	38	15	34	41	15	33
Ensemble	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Source : "Analyse statistique de la conjoncture économique dans le secteur du BTP durant la période 1983 à 1986, CNAP, Alger, mai 1987.

Deux étapes d'évolution ressortent de ce tableau :

- 1983 - 84 : 45% des entreprises bénéficient des plans de charge de plus de 24 mois.
- 1985 - 86 : Renversement de situation : 1/3 seulement des entreprises ont des programmes de travaux de durée supérieure à 24 mois. Il existe donc une tendance générale à la diminution des plans de charge de longue durée et leur reconversion sur les moyennes et courtes durées. Cette tendance a mis le tiers des entreprises dans l'incertitude.

Une telle situation s'explique par la réduction des programmes de construction alloués au secteur et / ou par la diminution de la taille des opérations.

Cependant le rythme de production de l'appareil national est révélé par le taux d'utilisation des capacités de production.

Sur ce plan, de 1983 à 1986 :

- la proportion des entreprises ayant atteint leur meilleure capacité (plus de 75 %) a augmenté de 8%.
- celles qui se situent entre 50 et 75% demeurent majoritaires, même si leur nombre a régressé.
- Celles qui n'atteignent pas les 50% restent en nombre constant jusqu'en 1986, soit 8% des entreprises du BTP.

### **1.1.1.2. La contrainte humaine**

A partir de 1985, le problème du recrutement se pose de moins en moins sévèrement au niveau des entreprises de construction. Dans les années 1980 / 81 et jusqu'en 1984, il y eut certes une forte hausse de l'emploi dans le BTP en général et dans l'habitat en particulier. Mais cela n'explique pas la croissance subite de la programmation. Cependant, dès 1985, on assiste à un renversement de la tendance dans la mesure où le secteur n'est plus en situation de besoin en main-d'oeuvre mais même en situation de perte d'emplois. On constate une plus grande stabilité de la main-d'oeuvre, conséquence, d'une part des tensions observées sur le marché de l'emploi, et d'autre part de l'homogénéisation de la politique salariale.

Actuellement on observe un sous-emploi, voire à une situation de chômage de nombreux architectes et ingénieurs, malgré que le BTP éprouve, sur le plan qualitatif, des besoins dans certaines catégories de personnels. Cette contradiction s'explique par le fait que la formation n'a pas suivi les transformations et les évolutions subies par le secteur, après l'introduction des procédés industriels dans la construction. Il s'ensuit que les principales catégories recherchées en matière de main-d'oeuvre sont :

- les ouvriers qualifiés (en 1986, 47% des entreprises du BTP ressentaient le besoin d'en recruter)
- Les agents de maîtrise et cadres techniques (18 et 21 % des besoins des entreprises).

La sous-qualification professionnelle constitue un handicap pour le secteur, et qui nécessite une réelle prise en charge. L'une des mesures les plus importantes pour y pallier serait de développer une politique spécifique de formation, ce qui permettrait la maîtrise du processus actuel de production et l'amélioration de la productivité.

Actuellement, en raison de la crise économique globale qui se répercute

tout particulièrement sur le secteur du bâtiment, le pays vit une situation de sous-emploi. Ceci ne peut être qu'une suite logique au ralentissement que connaît la construction, après l'arrêt de centaines de chantiers en raison de toutes les contraintes qui pèsent sur les entreprises publiques en général et celles s'occupant de la construction en particulier: manque d'approvisionnement, manque de main-d'oeuvre qualifiée, et autres exigences liées à l'évolution des politiques de l'habitat en général.

#### ***1.1.1.3. La contrainte de l'approvisionnement***

L'approvisionnement en matériaux de construction restera encore pendant longtemps le principal handicap à l'activité de production dans le secteur du BTP. La situation n'a fait que se dégrader puisqu'en 1983, 78% des entreprises du bâtiment éprouvaient des difficultés en la matière. En 1986, on en dénombrait 90%. Ces difficultés étaient encore plus vives au niveau de celles qui demeuraient les plus grandes utilisatrices de matériaux de construction.

La contrainte la plus pesante est, naturellement, l'insuffisance de l'offre, mais également la complexité du circuit de distribution. Les entreprises citent généralement les difficultés suivantes :

- Insuffisance des quantités livrées
- Longs délais de livraison
- Eloignement et trop longues attentes au niveau des points de vente
- Lourdeur des formalités de vente
- Mauvaise qualité des matériaux, parfois, etc.

La lecture du tableau 3.2 (page suivante) démontre que la demande en matériaux de construction n'a jamais été satisfaite, quels que soient les produits, et même durant la période 1983 - 1986 qui, pourtant, devait être la période la plus faste pour l'habitat, vu l'importance des programmes lancés,



**Tableau n° 3.2. Evolution des taux de satisfaction des besoins en matériaux de construction**

Produits	Année	1983 (en %)	1984 (en %)	1985 (en %)	1986 (en %)
Agrégat		68	70	74	75
Ciment		78	73	68	72
Plâtre		76	85	80	78
Acier		72	77	78	73
Brique		50	45	53	52
Carrelage		59	65	69	70
Produits d'étanchéité		57	83	56	62
Articles d'électricité		66	66	67	62
Plomberie sanitaire		59	64	60	65
Chauffage et climatisation		56	52	56	52
Peinture et vernis		75	66	75	71
Vitrierie		73	71	68	58
Menuiserie bâtiment		74	76	59	55
Quincaillerie		58	61	59	58
Outillage		52	51	53	54

Source : "Analyse statistique de la conjoncture économique dans le secteur du BTP durant la période 1983 / 1986. CNAT, Mai 1987.

Le taux de satisfaction est donc relativement limité et, pour certains produits, il dépasse à peine 60 %. Le ciment, l'acier, la vitrierie et le bois voient leur offre se dégrader au fil des années. Cela s'explique par l'accroissement des programmes de construction, qui ne s'est pas accompagné d'une augmentation relative de l'offre en matériaux de construction. Les seuls dont l'offre a augmenté progressivement, quoi que de façon non significative, sont les agrégats, le carrelage et la plomberie sanitaire. Tout ceci confirme le déséquilibre entre l'offre et la demande, qui empêche un approvisionnement satisfaisant.

L'autre problème très important dont souffre le secteur, est la hausse vertigineuse des prix, due principalement à la taxe compensatoire qui, d'après la Loi de Finance de 1991, passe de 60 à 80% pour le bois, entre autres. Mais elle est due également à la prépondérance du marché parallèle, alimenté par la spéculation qui sévit en raison de la rareté des produits.

Pour l'année 1990, la couverture en matériaux est donnée par le tableau n°



### 3.3 suivant :

**Tableau n° 3.3. : Couverture en matériaux de construction pour l'année 1990 (en %)**

Matériaux	1r Trimestre	2° Trimestre	3° Trimestre	4° Trimestre
Agrégat	70	69	67	72
Ciment	65	69	69	65
Plâtre	81	84	74	81
Acier	42	45	39	39
Brique	43	52	46	52
Carrelage	72	70	64	72
Produits d'étanchéité	61	64	54	60
Articles d'électricité	45	45	39	44
Plomberie sanitaire	37	42	37	39
Chauffage et climatisation	44	17	20	30
Peinture et vernis	61	67	50	51
Vitrierie	44	50	41	45
Menuiserie bâtiment	54	59	58	64
Quincaillerie	46	50	53	53
Outillage	41	39	29	38

Source : L'hebdomadaire "L'évènement", n° 30, semaine du 21 au 27 / 7 / 1991.

Outre l'approvisionnement, le circuit de distribution est aussi dépendant de la main-d'oeuvre utilisée. Sa qualité est un facteur déterminant quant au rythme des livraisons.

## **1.2. La panne économique (1985-1995) et situation des entreprises de réalisation**

La restructuration de tous les secteurs de l'économie nationale est venue au moment où le secteur de l'habitat était déjà en pleine réorganisation. Malheureusement, faute d'orientation précise, son développement a été ponctuel au gré des conjonctures. Novembre 1985 assiste au transfert de la tutelle de la majorité des entreprises, relevant du MUCH, aux walis territorialement compétents. Les entreprises restructurées, n'opèrent alors, que chacune au

niveau de sa wilaya respective. En plus des contradictions internes, cette décision engendre une lourdeur de la tutelle.

Dans le secteur du Bâtiment et Travaux Publics, les contraintes sont exacerbées par le fait que ses entreprises ont été les dernières à bénéficier de la restructuration. En fait, l'assainissement de l'entreprise était posé comme une condition pour son passage à l'autonomie. Le Bâtiment étant fortement déstructuré et constituant un réservoir d'emplois extrêmement important, il ne pouvait être touché par l'assainissement. A l'époque, on ne pouvait se permettre une compression de dizaines de milliers de travailleurs. Cette situation fit que les autres secteurs industriels ayant bénéficié de l'autonomie avant lui, allaient tous relever les prix de leurs produits, et en particulier les matériaux de construction. Les banques, à leur tour autonomes, augmentèrent leurs taux d'intérêt. Tout cela sans qu'aucun assainissement ne touche les entreprises de construction. Les retards, en termes d'années, ont coûté cher au secteur.

En 1992, sur les 84 entreprises du bâtiment, nationales ou régionales, une bonne dizaine est à l'arrêt et leur personnel n'est pas payé pendant plusieurs mois. Quant aux entreprises locales (EPL), nombreuses sont celles qui, jusqu'en 1992, n'étaient toujours pas passées à l'autonomie et risquaient le dépôt de bilan.

Les réformes bancaires successives <sup>(7)</sup>, même si elles donnent l'autonomie aux banques et donc leur fixent un comportement régi par les lois de la commercialité, restent difficilement applicables. Si elles venaient à l'être, ce serait la faillite pour l'ensemble des entreprises publiques. L'existence de nombreuses entreprises enregistrant des déficits d'exploitation importants, freine l'application de ces réformes, d'autant que les conflits sociaux demeurent persistants et tenaces, surtout après la libération des prix.

La vente du capital des entreprises publiques, sous forme d'actions, ne peut pas être une solution car elle suppose leur réhabilitation et leur bonne santé

financière.

En 1996 les entreprises fonctionnent dans la situation suivante :

- arrêts de production liés aux difficultés d'approvisionnement
- main-d'oeuvre non qualifiée
- instabilité de l'encadrement
- poids du découvert et des taux d'intérêt des banques de plus en plus exorbitants, etc.

Le secteur privé, quant à lui, après avoir longtemps été asphyxié, contrôlé, surveillé, il commence alors à se déployer et à apprendre à s'adapter à la situation et aux responsabilités nouvelles. En effet, l'investissement privé est encouragé, mais il reste contrôlé par diverses mesures administratives : un plafond de 30 milliards de dinars est fixé, l'argument est soumis à des commissions officielles, etc.

C'est seulement en 1988 que le secteur privé commence à connaître un semblant de libération <sup>(8)</sup> : le plafond et l'agrément sont abolis, de même qu'il y a dissolution de l'offre du suivi et du contrôle de l'investissement privé (OSCIP).

Toutefois, et jusqu'à nos jours, l'investisseur algérien se comporte en commerçant et n'investit que dans les branches où le capital est vite récupéré. Les terrains d'implantation sont acquis difficilement et à des prix prohibitifs auprès des communes. Le crédit consenti par les banques commerciales, à l'époque, est faible ou inexistant, et l'entrepreneur se voit souvent obligé de s'autofinancer totalement.

En avril 1991, les entraves administratives au commerce extérieur sont levées. Tout entrepreneur est libre, s'il respecte les règles de financement extérieur, d'importer ou d'exporter en fonction de ses possibilités. Néanmoins les licences sont livrées sans paiement et le coût des devises sur le marché parallèle est exorbitant, surtout depuis la dépréciation du dinar.

De plus, les déséquilibres financiers extérieurs ont fragilisé le tissu économique et amplifié les pressions sociales. L'Etat algérien adopte alors une politique monétariste dont découle la dévaluation du dinar, l'application de la taxe dite compensatoire, et surtout une hausse des prix difficilement maîtrisable.

Tout cela aura pour conséquence une récession considérable des investissements productifs qui se voient limités par la diminution des importations en biens intermédiaires. Sur 65% des entreprises qui envisageaient une activité normale, 25% seulement ont pu la réaliser au 2<sup>ème</sup> semestre 1991 (9).

L'ouverture aux entreprises internationales inquiète et pose le problème de la survie de l'entreprise algérienne face à la concurrence étrangère. C'est pour cette raison que l'accélération du processus d'assainissement devient une revendication légitime. Même l'allègement de la taxe compensatoire de 15 à 20% sur les importations, l'exonération sur les équipements industriels, de même que l'annonce de la création d'une "Caisse Nationale du Logement" restent insuffisants. Le secteur productif a besoin de moyens financiers énormes pour sa prise en charge et pour qu'il contribue à la relance économique.

En 1992, les entreprises publiques réclament près de 400 milliards de dinars pour leur assainissement ; en juin 1992, le gouvernement refuse d'aller au-delà de 42,5 milliards de dinars.

De 1988 à 1995, l'Etat a procédé à plusieurs opérations d'assainissement. Cependant les déséquilibres persistent et les entreprises n'arrivent pas à redresser la situation. Les causes fondamentales, à l'origine de la déstructuration des grandes entreprises, vont être les mêmes pour les entreprises nées de cette restructuration, et c'est la raison qui conduit l'Etat à la dissolution en masse des entreprises du bâtiment plus qu'ailleurs.

Le potentiel public comprenait près de 550 entreprises, ce qui faisait de lui

le premier secteur d'activité de l'économie nationale. Cette position en fera la première victime de la crise économique qui secoue le pays, et qui se traduit par la mise en chômage des dizaines de milliers d'ouvriers.

La privatisation par la vente des entreprises publiques du bâtiment, dont la liste est fixée par le décret 98/95 du 07 juin 1998 (J.O n° 41 du 10/06/1998), se traduit par la dissolution pure et simple d'un grand nombre d'entreprises publiques. On assiste à une course anarchique des opérateurs privés, pour l'acquisition des équipements des entreprises dissoutes au moindre prix. Cet état de chose va être confirmé par les réalisations en matière de logements au cours de la période.

**Tableau 3.4. Livraisons des logements entre 1996/1998**

Livraisons	1996	1997	1998	2000	2001
Logements sociaux urbains	79 762	84 436	83 951	-	-
Habitat rural	32 523	26 751	33 945	-	-
Auto construction	20 000	30 000	3 478	-	-
Total	132 285	141 147	121 374	130 072	101 962

Source : Tableau réalisé par recoupement de données publiées dans divers rapports de conjoncture semestrielle du CNES (second semestre 1996, second semestre 1997, second semestre 1998).

De 1986 à 1987, les livraisons en matière de logements, tous programmes confondus, n'ont pas cessé de diminuer, vu la conjoncture économique et sécuritaire en Algérie. Ce n'est qu'en 1995 qu'un effort vigoureux en matière de lancement de nouveaux projets est ressenti. Cet effort n'apparaît en termes quantitatifs qu'en 1996, mais des actions ont été entreprises en vue d'encadrer l'acte de bâtir, afin de renforcer la rentabilité des moyens de réalisation.

Ces mesures, qui viennent en prolongement d'autres prises en 1995 concernent :

- une plus grande couverture du territoire national en instruments d'urbanisme,
- une dynamisation du rythme d'achèvement des programmes de logements,
- une tendance à l'augmentation de l'offre en logements promotionnels,
- la poursuite des programmes spéciaux, notamment au profit des wilayate du Sud,
- une meilleure maîtrise et un suivi des aides à l'auto construction rurale.

Toutefois, ces mesures ne peuvent apporter d'effets que si la contrainte majeure du financement est levée. Les logements lancés en 1995 sont de l'ordre 225 800 logements alors que les livraisons ont régressé (132 285 logements en 1996 contre 166 957 en 1995) <sup>(10)</sup>. Le manque de moyens financiers n'a pas permis aux maîtres d'ouvrage de payer en temps opportun les créances aux entreprises de réalisation, qui se trouvent dans un état précaire que se soit sur le plan financier, ou sur le plan organique ou social.

Le secteur privé gagne du terrain dans le processus de réalisation en raison de l'ouverture de la concurrence et de la libération du coût de réalisation. En 1995, 54% des logements livrés relèvent du secteur privé dont la participation a dépassé les 77% en 1996. <sup>(11)</sup> En 1997, les contraintes financières persistent à faire pression puisqu'un léger fléchissement des livraisons, hors auto construction, est ressenti. L'auto construction, quant à elle, fait rehausser le nombre total de logements livrés, même si l'évaluation de cette tranche est aléatoire puisque effectuée par rapport au nombre de permis de construction délivrés, et non selon le nombre de construction réalisés.

Les lancements de programmes neufs restent gelés en raison de l'importance des programmes en cours. L'élargissement des sources de financement complémentaires aux sources budgétaires, qui devaient assurés par la vente d'une partie du parc des logements sociaux, et l'emprunt national pour

l'habitat social, n'ont pas la mobilisation des fonds à hauteur des estimations escomptés.

Le potentiel productif se réduit de plus en plus en raison de la destruction de l'appareil public de production, et des difficultés rencontrées par les micros entreprises privées, à cause des créances impayées qui ont affaibli leur potentiel productif. Les micros entreprises privées continuent de s'accaparer des parts du marché (82%) et cela hypothèque toute velléité d'industrialisation du bâtiment en tant que facteur de production à grande échelle et à moindre coût.

De grandes insuffisances sont aussi constatées en matière de qualité de la production architecturale, se répercutant sur la qualité de la vie, l'environnement et donc la santé des citoyens. Ces insuffisances se manifestent notamment par la disparition d'espaces verts, de placettes, d'aires de détente ... Malgré la mise en place d'inspecteurs de l'urbanisme, le contrôle demeure incorrectement effectué. Les logements sont alors mal finis, ce qui oblige les nouveaux occupants à des charges supplémentaires afin de rendre le logement habitable.

En ce qui concerne le vieux bâti, les loyers sont administrativement fixés, ce qui ne permet pas la maintenance des bâtiments. La dégradation des infrastructures existantes va alors être une autre facette de la crise de logement. Les maîtres d'ouvrage sont alors confrontés à une crise financière due à une collecte de loyer inopérante, un bas niveau des charges locatives conjuguée à une hausse et insuffisante maîtrise des coûts de réalisation.

Tout ceci, hypothèque la sortie de crise. L'habitat, considéré pourtant comme un secteur d'entraînement en amont et en aval d'un grand nombre d'industries donc vecteur de relance économique et de relance sociale, ne peut jouer pleinement ce rôle. Pour le vérifier, il suffit de se référer à la faiblesse desancements de projets et à la dissolution de 23 entreprises publiques au cours de la période. Ce qui engendre la perte de 30.000 emplois. Malgré les créations par

redéploiement de l'ordre de 5000 emplois, cela ne suffit pas à compenser la mise en chômage massive des travailleurs.

En 1998, la situation conjoncturelle est en relative amélioration, ce qui se fait sentir au niveau desancements des nouveaux programmes, bien que toujours en deçà de la demande sociale (97 583 logements lancés en 1998 contre 17 282 lancés en 1997) <sup>(12)</sup>. On constate également une hausse des livraisons de l'ordre de 8,8%. L'inquiétude sur le tarissement des plans de charge, qui menaçait d'étrangler le secteur, a quelque peu été atténuée. Cependant les promoteurs demeurent mal engagés à cause des difficultés de financement et aussi de l'absence d'acquéreurs du fait des prix excessifs pratiqués. En dépit des efforts déployés pour développer la promotion immobilière, celle-ci régresse puisqu'en 1998, 806 logements sont réalisés selon cette formule, alors qu'en 1997, 3098 logements ont été mis sur chantier <sup>(13)</sup>.

La taille des programmes a été atomisée pour s'adapter au moyens des micro entreprises, ce qui favorise le secteur privé plus virulent et agressif et surtout intervenant souvent à la limite de la légalité (travailleurs en grande partie non déclarés, sous payés...). Cela se répercute sur la part du secteur public dans la réalisation qui se réduit à 3% au deuxième semestre 1998. On assiste, dans la même année, à l'avènement d'une nouvelle formule de financement répartie entre l'Etat (50%), les crédits bancaires (40%) et les bénéficiaires (10%).

La disponibilité en matériaux de construction est assurée. La production de ciment au deuxième semestre 1998, a augmenté de 17% avec une norme de 70% pour l'habitat. La production, pour cette même année, est estimée à 7,8 millions de tonnes <sup>(14)</sup>, en dépit des différentes tentatives de déstabilisation résultant de l'insécurité qui règne toujours en Algérie. On assiste également à une relative meilleure maîtrise du maître d'ouvrage dans le suivi des projets. L'accroissement du nombre d'intervenants, de même que le professionnalisme



plus accentué de la majorité des bureaux d'étude et de réalisation, font que le coût moyen du logement passe de 19 150 dinars le mètre carré en 1997 à 14 950 dinars le mètre carré en 1998. Le coût de réalisation du logement social est réduit avec un gain de 40%. Les délais de réalisation de 30 mois pour un logement du type F3 avant 1997, ont été ramenés à 8 mois en 1998, bien que ceci ne renseigne pas sur l'état du logement livré.

Les entreprises publiques, malgré leur restructuration, sont handicapées par le découvert qui s'est reconstitué, induisant des charges en frais financiers importants. La participation de ce secteur se limite alors, à 57 entreprises dont 27 sont sur la liste de la privatisation. Le holding BMC prend en charge les retards de salaires à hauteur de 154 261 millions de dinars. La gestion du patrimoine existant est tellement insuffisante qu'elle engendre un dépérissement de ce patrimoine (effondrement de quartiers et bidonvilisation des cités, parfois juste après leur réception).

Le déplacement, dans certaines régions, des populations vers certaines agglomérations, en raison de la situation conjoncturelle d'insécurité, exacerbe la préoccupation concernant le logement précaire.

Tout cela fait que le secteur de l'habitat souffre toujours d'une crise profonde accentuée par les insuffisances de programmes.

Devant cette situation critique, le gouvernement algérien se devait de trouver une stratégie réfléchie, afin de traiter l'ensemble des contraintes situées en amont du processus (foncier, urbanisme, environnement...) ainsi que le problème du financement et de la répartition des programmes entre les différents intervenants dans le processus de réalisation.

## **SECTION II**

### ***POLITIQUES DE L'HABITAT EN TUNISIE ET AU MAROC***

Les trois principaux pays nord maghrébins, à savoir l'Algérie, le Maroc et la Tunisie, sont certes des pays géographiquement similaires. Néanmoins leur histoire, leur régime politique, leur stratégie de développement économique et social, leurs richesses, leurs surfaces, leur population et autres, sont différents. C'est pourquoi la comparaison entre ces trois pays ne peut se faire sur le plan normatif, ni statistique, mais l'observation de leurs politiques respectives, en matière de résorption de la question du logement va permettre de tirer des conclusions sur l'état des lieux en matière de crise de l'habitat au Maghreb, et sur la stratégie de sortie de crise qui va, sans doute, être différente en fonction des spécificités de chaque pays.

## 2.1. La politique de l'habitat en Tunisie

### 2.1.1. Les efforts entrepris avant 1987

La Tunisie a accordé à l'habitat une importance indéniable depuis son indépendance. A travers les différents plans de développement et des divers recensements et études statistiques, il apparaît que l'Etat a engagé des efforts certains.

Cependant, ces efforts n'ont pas suffi à combler l'écart hérité de la période coloniale, et répondre aux besoins additionnels créés par la croissance démographique et l'urbanisation galopantes du pays. Il apparaît qu'au cours des deux premières décennies de l'indépendance, l'Etat n'a pas pu maîtriser correctement les mécanismes de l'urbanisation et surtout ceux se rapportant à la production de logements. L'initiative publique était la seule à intervenir, ce qui a limité les chances de créer la dynamique nécessaire à l'évolution du secteur.

Toutefois, l'évolution a été constante et la participation du secteur privé en tant que moteur dynamisant du secteur a évolué comme suit :

#### Progression de la participation publique à la construction de logements <sup>(15)</sup>

- Au cours des années 1966	→	55 %
- Au cours des années 1970	→	45 %
- Au cours du Ve Plan (1982-1986)	→	55 %

Les structures de financement, de maîtrise foncière et de production de logements ont commencé à être mises en place dès l'indépendance :

- Société nationale immobilière de Tunisie (SNIT) créée en 1957 (loi n° 27-19 du 10 septembre 1957, décret d'application n° 92-2235 du 21 décembre 1992 fixant la composition du conseil d'administration).
- Agences foncières spécialisées : Agence foncière d'habitation (AFH),

Agence foncière industrielle (AFI) et Agence foncière touristique (AFT) par la loi n° 73-21 du 14 avril 1973 relative à l'aménagement des zones touristiques industrielles et d'habitation.

- Caisse Nationale d'Epargne Logement (CNEL) créée par la loi n° 73-24 du 7 mai 1973 (<sup>16</sup>).

Depuis l'indépendance jusqu'à 1987, il a été réalisé 700 000 logements, mobilisant un montant global estimé à 4000 millions de dinars (<sup>17</sup>). Cela ne représente que les 2/3 des besoins, mais a tout de même créé une dynamique au secteur, qui a porté le taux de construction de logements de 2 unités pour 1000 habitants par an au cours des années 1960, à 7 unités pour 1000 habitants par an à la fin des années 1980.

Le VI<sup>ème</sup> Plan (1982-1986) même s'il projette d'insuffler une nouvelle dynamique plus stimulante, se confronte aux réalités suivantes :

- La crise des années 1980 a créé une incertitude politique qui a poussé les citoyens à mettre leurs économies dans la seule valeur sûre : le bâti. Cela va être la raison de l'accroissement de l'auto construction.
- Le secteur public a été confronté aux problèmes de programmation, de financement, de commercialisation, dus au malaise général et aux difficultés qui ont graduellement bloqué le pays, notamment à la fin des années 1980.
- Les structures de financement privilégiées mises en place au cours des années 1970 ont insufflé l'intervention du secteur privé puisqu'au cours de cette période il construit les 2/3 des logements réalisés.

En fait, le rythme de réalisation en matière de logements a été satisfaisant au début de la période de ce plan : 154 000 logements par an en moyenne. Néanmoins, les années 1984-1987 ont connu une crise en matière de construction de logements qui se traduit par :

- ralentissements des activités des promoteurs et lotisseurs publics ;
- frein des commandes publiques (programmation), ce qui engendre l'arrêt d'activité de plusieurs promoteurs et entreprises du bâtiment privées.
- seuls les auto-constructeurs continuent de promouvoir en dehors du secteur organisé.

Cette situation est due aux retombées sur le plan national, de la crise mondiale et au malaise politique et social général qui a régné au cours de ces années. Elle s'explique aussi par :

- le vieillissement des structures et mécanismes de programmation de financement et de réalisation et leur inadaptation à la nouvelle situation de demande de plus en plus accrue de lots et de logements ;
- la raréfaction des disponibilités foncières urbanisables dans les villes et aux alentours des agglomérations les plus attractives ;
- le renchérissement des coûts.

Le parc logement avant 1987 a évolué comme suit (tableau 3.6.) :

**Tableau 3.6. Evolution quantitative et qualitative du parc logements entre 1966 et 1984**

Année	Nombre total de logements	Logements rudimentaires		Population en habitants	Accroissement rapporté à la population
		Nombre	%		
1966	874 000	682 000	43,7	4 400 000	2,5 log/1000 hab/an
1975	1 006 000	259 000	25,8	5 600 000	6,7 log/1000 hab/an
1980	1 144 200	135 300	11,8	6 300 000	7,9 log/1000 hab/an
1984	1 313 000	116 500	8,8	7 000 000	7,9 log/1000 hab/an

En 1988, le parc logements est estimé à près de 1 500 000 unités dont 800 000 en milieu urbain et 700 000 en milieu rural. Rapporté à la population, il représente : 190 logements pour 1000 habitants (<sup>18</sup>). Néanmoins une grande partie de ce parc est réalisée par des auto-constructeurs, en dehors de toute réglementation et sur des sites non aménagés préalablement pour l'urbanisation. En fait, avant 1987, une partie importante du parc logement a été réalisée en dehors du secteur organisé, en dehors de toute planification et donc dans la plupart du temps privée de la possibilité de se raccorder aux différentes infrastructures, notamment au réseau d'assainissement, au système de voirie organisé et aménagé.

**Tableau 3.7. Conditions d'habitat entre 1966 – 1975 - 1984**

	1966	1975	1984
% de logements construits en matériaux durs et permanents		74%	91%
Nombre de personnes / logements		5,40%	5,30%
Nombre de ménages / logements		1,01%	0,97%
Nombre de pièces / logements (en milieu urbain)		2,25%	2,60%
<b>Taux de raccordement aux réseaux divers des logements situés en milieu urbain :</b>			
- à l'eau potable	14,80%	55%	82%
- à l'électricité	23,90%	69%	91%
- à l'assainissement	10%	23%	52%

Il apparaît donc qu'étant donné le contexte politique et social, la situation de l'habitat au cours de l'époque 1984-1987, n'a pas pu être analysée ni affrontée correctement. L'approche de la question du logement est restée fragmentaire et les interventions mises en œuvre ne sont basées ni sur un diagnostic profond et précis, ni sur une véritable volonté de réponses adéquates à la situation.

**Tableau 3.8. Répartition des investissements réalisés dans le secteur du logement au cours du VI<sup>ème</sup> plan (en millions de dinars)**

Secteur public		Secteur privé		
Prévu	Réalisé	Promoteurs privés agréés	Particuliers	Privés informels
555	741	40,9	953,6	496

Source : La Banque mondiale et les villes

On remarque à travers ce tableau la faiblesse de la contribution des promoteurs privés agréés dans l'ensemble. Ceci s'explique par l'absence de crédits promoteurs à des taux raisonnables et par une réglementation jugée

restrictive. D'autres spécialistes ou responsables pensent, quant à eux, que c'est l'Etat qui est en défaut et que les opérations de réhabilitation engagées depuis 1977 ont constitué, en réalité, un formidable encouragement au secteur de l'habitat informel, qui se serait inscrit en concurrence avec les promoteurs privés.

Le programme de résorption des logements rudimentaires (PNRLR) mis en place comme action urgente par le président de la république lui-même en 1986, a certes accéléré la dégourbification puisqu'il a permis la réalisation de 91 203 logements en 1988 <sup>(19)</sup> en remplacement d'autant de gourbis, toutefois de nombreuses voix se sont élevées parmi les spécialistes, pour souligner son effet pervers sur l'encouragement donné au développement de l'habitat spontané impliquant la reconnaissance officielle des lotissements clandestins, à travers la multiplication des programmes de réhabilitation. Après 1987, les réserves financières affectées au programme ont été fortement réduites d'où le ralentissement et même l'interruption des chantiers. En automne 1988, on dénombrait 30 000 logements achevés, 35 000 en chantier, et 25 000 n'ont pas été lancés <sup>(20)</sup>. Le diagnostic de l'époque montre que la production de logements s'est heurtée à l'insolvabilité des couches sociales à faibles et à moyens revenus. L'intention de réparer les inégalités sociales entraînées par le choix d'une voie libérale de développement, en donnant moins de privilèges aux couches moyennes urbaines et en s'efforçant de mieux intégrer les nouveaux citoyens voués à la précarité et au sous-équipement dans les quartiers périphériques socialement disqualifiés, a été contrecarrée. A l'opposé, le recours au recouvrement des coûts dans les lotissements pourtant destinés à des couches sociales plus favorisées met l'accent sur de nouvelles inégalités.

Le paysage institutionnel est surabondant mais complexe et manque de textes d'application, ce qui neutralise son efficacité opérationnelle. Pour certains,



il est à se demander si ce plan institutionnel ne permet-il à certains organismes (départements ministériels et autres établissements publics) d'échapper plus facilement à des relations, en principe codifiées avec notamment les communes.

Enfin, de graves contradictions manifestes sont constatées entre objectifs de planification de l'espace, qui se réclament d'une logique sociale et technique, et ceux des opérateurs qui, même publics, raisonnent en termes de marché avec une stratégie commerciale immédiate (rentabilité et trésorerie positive) plutôt qu'avec un objectif d'aménagement à long terme. C'est le cas de l'AFH qui lotit dans le nord de l'agglomération de Tunis, zone jugée plus agréable pour les couches moyennes, ses clients privilégiés, alors que le plan d'urbanisme misait sur une urbanisation au sud, en s'appuyant sur des critères techniques.

Pour toutes ces raisons, la Tunisie va s'atteler avec célérité au cours de la décennie 1987-1997, à fonder une nouvelle stratégie pour le secteur, établie sur la base de la consultation et du diagnostic, de sorte que l'évolution soit lente mais sûre, basée sur des plans d'action ambitieux mais réalistes, répondant à la fois aux besoins quantifiés mais aussi tenant compte des moyens effectifs du pays.

#### 2.1..2. Les remèdes apportés à la situation

Le lancement d'une consultation visant à établir, sur la base d'une analyse approfondie et scientifique, le diagnostic de la situation et les remèdes efficaces qui doivent être apportés, démontre qu'une part importante de la demande n'a pas été satisfaite dans le cadre de l'offre du secteur formel organisé.

Les contraintes sont alors situées au niveau :

- du déficit foncier : Les instruments de maîtrise foncière étant relativement inefficaces, l'Agence foncière d'habitation (AFH) n'a pu intervenir que pour la couverture des lotissements, ce qui représente 15% des

besoins, et qui a donc négligé les programmes de populations à moyen et à faibles revenus. Ceci conduit aussi au développement d'un habitat grand consommateur d'espaces car très peu dense.

- de la rigidité du système institutionnel de financement qui se trouve basé essentiellement sur, non pas la mobilisation de l'épargne familiale, mais sur le crédit de la CNEL ;
- de la non diversification des logements produits par les promoteurs, qui offrent des logements standardisés et économiques ;
- de l'insuffisante participation du secteur privé ;
- du renchérissement des coûts du logement par des prix de terrains excessifs, des coûts en matériaux de construction en augmentation constante, et un manque de coordination et de suivi entre les intervenants du secteur ;
- de la dégradation du parc ancien dans lequel les loyers anciens sont gelés et où la gestion collective des immeubles, ainsi que les sources de financement pour l'acquisition ou la restauration sont absents.

Pour toutes ces raisons, et d'autres, en juin 1988 une stratégie nationale de l'habitat fut adoptée. Elle comporte un ensemble de mesures pratiques visant à promouvoir le secteur, représentées par :

- le droit au logement fait partie intégrante des droits de l'homme et il s'agit d'oeuvrer pour que l'accès au logement soit garanti à toutes les couches de la société, avec une attention particulière pour le logement social ;
- la stratégie de l'habitat est globale, fondée non pas sur l'objectif quantitatif mais aussi sur la nécessité de bien gérer l'espace national, en se dotant d'instruments efficaces pour un aménagement adéquat du territoire, assurant une gestion efficace de l'espace urbain. L'objectif étant de donner à toutes les régions les mêmes chances de développement

durable en garantissant leur promotion et la préservation de leurs sites et ressources, en atténuant la pression sur les villes et agglomérations et en maîtrisant le phénomène de l'habitat anarchique.

- l'exclusion de toute ségrégation spatiale ou autres, en encourageant la fixation des populations dans leurs régions d'origine et en leur assurant une qualité de vie correcte au niveau du logement, en tant qu'unité, et du quartier d'habitation, en tant que milieu direct, et enfin au niveau de l'agglomération ;
- la préservation du patrimoine national par la mise en place de mécanismes institutionnels, financiers, opérationnels garantissant l'entretien régulier ;
- l'attention particulière aux questions de style architectural d'aménagement urbain, d'esthétique et de propreté.

En un mot, les objectifs principaux de la stratégie consistent en la satisfaction de la demande sociale en approfondissant et en corrigeant l'intervention de l'Etat dans le domaine du logement social, pour répondre aux attentes des couches populaires.

Le décollage réel du développement du secteur de l'habitat, ne peut se faire qu'avec l'avènement du VIII<sup>ème</sup> plan de développement (1992-1996). La période précédente du VII<sup>ème</sup> plan de développement (1987-1991) ayant été consacrée à la réflexion approfondie et aux réajustements radicaux.

Au cours du VII<sup>ème</sup> plan, il y eut ralentissement de la production de logements de 54 000 logements /an en moyenne au cours du VI<sup>ème</sup> plan (1982-1986) à 46 400 logements/an en moyenne. La part du secteur informel continue son envol puisque de 25% de la construction globale au cours du VI<sup>ème</sup> plan, elle occupe 34,5 % <sup>(21)</sup> de la construction réalisée, globalement au cours du VII<sup>ème</sup> plan.

La période du VIII<sup>ème</sup> plan de développement est considérée comme une période charnière. Elle est marquée par la percée sur le plan de réforme, du

système de production de logements, et par la mise en place des instruments de mise en œuvre de la stratégie nationale. Le bond est effectivement réalisé au cours de ce plan de développement. De 1992 à 1996, il a été réalisé 204 329 unités d'habitation dont 188 326 unités par le secteur privé organisé.

Pour mieux illustrer ce bond, il suffit d'observer l'évolution des capacités nationales annuelles de construction de logements :

- 1956 – 1961 → 10 000 logements /an
- 1973 – 1976 → 15 100 logements /an
- 1992 – 1996 → 41 000 logements /an

Ce qui renvoie le taux de construction de logements par an rapporté à 1000 habitants à :

- 2 / 1000 → années 1960
- 6 / 1000 → entre 1982 et 1991
- 7,1 / 1000 → en 1995 <sup>(22)</sup>.

En matière de réhabilitation des quartiers populaires et centres anciens, par le biais de l'Agence de réhabilitation et rénovation urbaine (ARRU), 223 quartiers populaires répartis sur 134 communes et trois lotissements sociaux soit, ce qui correspond à 500 000 habitants, en ont bénéficié. 14 autres quartiers ont profité de réalisations dans le domaine des équipements collectifs et 167 autres quartiers ont été assainis. Il a été construit, également, 1300 logements sociaux réservés au relogement et à la réhabilitation de 404 immeubles abritant 1500 familles <sup>(23)</sup>.

En matière d'aménagement de terrains, les surfaces totales approuvées au cours du VII<sup>ème</sup> plan ont atteint en moyenne 1500 ha/an, dépassant les prévisions qui étaient de 1000 ha /an.

Sur le plan urbain, il y eut actualisation de 198 plans d'urbanisme sur 224 plans opérationnels, pour 257 communes, 130 cartes de villes ont été actualisées,

86 autres réalisées, de même qu'il a été établi des cartes géographiques pour 245 agglomérations rurales.

Le IX<sup>ème</sup> plan (1997-2001) continue dans la foulée. Il se fixe comme objectifs :

- d'accroître l'offre en logements neufs au profit de toutes les catégories sociales ;
- d'assurer une gestion rationnelle des réserves foncières et terrains urbanisables ;
- d'adapter davantage le système de financement et compression des coûts dans le but de les accommoder encore plus aux moyens des catégories sociales aux faibles revenus ;
- l'Etat amorce son désengagement progressif en impliquant de plus en plus le secteur privé.

Tout cela est concrétisé par la création de la Banque de l'habitat, la transformation de la CNEL en banque de dépôt, la promulgation de la nouvelle loi de promotion immobilière, le code des investissements et le code de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, la création, la restructuration et le renforcement des intervenants dans les domaines de viabilisation de terrains, la construction de logements, et le financement de l'habitant.

Ce plan prévoit de réaliser 230 000 logements :

- 146 000 → pour répondre aux besoins de la croissance démographique
- 14 500 → pour résorber les logements rudimentaires
- 22 000 → pour dédensifier les logements existants et améliorer le confort des familles
- 47 500 → en remplacement des logements anciens.

Ce programme devrait mobiliser 4 200 millions de dinars et 940 ha <sup>(24)</sup> à

raison de 1 ha/28 logements. Sur le plan du financement, les prêts destinés à l'habitat sont généralisés à toutes les institutions du système bancaire, même si la banque de l'habitat reste le moteur financier le plus opérationnel.

La mise en place du fonds de promotion du logement pour les salariés (FOPROLOS) par le décret n° 77.965 du 24 novembre 1977, est réactualisée. De fonds spécial dans le but de soutenir le financement du logement social est géré par la banque de l'habitat pour le compte de l'Etat, suivant une convention signée avec le ministère des Finances. Les ressources de ce fonds proviennent d'une contribution de 1% sur la masse salariale et on attend 45 millions de DT en 2002. Les crédits consentis sont au bénéfice des salariés dont les revenus se situent entre une fois le SMIG et 3 fois le SMIG, pour le financement d'un logement individuel de 50 m<sup>2</sup> ou semi-collectif ne dépassant pas les 65 m<sup>2</sup> et logement collectif de 75 m<sup>2</sup> <sup>(25)</sup>. Malheureusement, les ressources de ce fonds demeurent insuffisantes pour permettre à la banque de l'habitat de faire face à la demande croissante de logements du type économique et social.

Le financement des opérations d'habitat en milieu rural est réalisé par le fonds national de solidarité.

Le IX<sup>ème</sup> plan (1997-2001) a permis la réalisation de 222 500 logements – 86% du nombre total d'unités réalisées s'est faite par le secteur privé, même si celui-ci a englobé aussi l'auto construction des ménages.

Le financement s'est fait à 73% par autofinancement des ménages, le reste réparti entre 16,5 % par la banque de l'habitat, 5,8 % <sup>(26)</sup> par le budget de l'Etat et les caisses de sécurité sociale intervenant au profit de leurs adhérents.

Le parc de logements, estimé à 1 874 000 unités en 1994, s'accroît alors à 2 204 000 unités en 2000. La croissance annuelle moyenne est alors estimée à 3,3 % et le secteur de l'habitat contribue au PIB. Le nombre de promoteurs agréés passe de 172 en 1970 à 932 <sup>(27)</sup> en 2002.

Malgré tous ces efforts, l'accès au logement des ménages de la classe moyenne et des classes sociales à faibles revenus demeure insatisfait.

L'offre a concerné surtout des logements de standing.

La banque de l'habitat est pratiquement la seule à proposer des crédits pour le logement social et elle est prédominante dans le financement du logement. Les autres institutions bancaires participent à 8% du total des crédits alloués et mettent l'accent sur le financement des logements de standing qui représentent 60% de leurs interventions. La banque de l'habitat consacre, quant à elle, 80% de ses interventions au financement du secteur de l'habitat. Une diversité de prêts est proposée intervenant aussi bien dans le lotissement, l'équipement des terrains à usage d'habitation, que dans la réalisation ou l'acquisition de logements. Elle contribue au financement direct, ou à travers les promoteurs, d'environ 7 000 logements /an, ce qui correspond à 12,5 % de la production globale annuelle.

Le X<sup>ème</sup> plan (2002-2006) estime la demande à 272 000 unités d'habitat :

- 202 000 : demande induite par l'accroissement démographique,
- 53 000 : demande induite par le remplacement de logements vétustes,
- 17 000 : demande induite par la réhabilitation des quartiers populaires.

Ce plan a, lui aussi, permis la construction de 255,4 milles nouveaux logements moyennant un investissement de 6,7 milliards de dinars. Le taux de propriété s'est accru à 78%.

Le taux des logements rudimentaires se situe à moins de 1 % du parc logement (0,8 %) (<sup>28</sup>).

Mais des problématiques importantes restent posées et nécessitent des actions soutenues. Il s'agit :

- ❖ Du coût de la construction des logements sociaux particuliers, jugé trop élevé. Les principales causes de cette hausse sont : l'importance de la charge foncière (20%) et la faible productivité du BTH en

Tunisie ;

- ❖ de la hausse du nombre de logements sociaux destinés à la vente ;
- ❖ de la pression de la demande concernant les logements réservés aux couches sociales à faibles revenus à l'intérieur des grandes agglomérations ;
- ❖ de l'insuffisance des réserves foncières ;
- ❖ du manque d'investissements pour la construction des logements réservés à la location.

Ce sont là des considérations qui devraient être le souci du XI<sup>ème</sup> plan (2007-2011).

Les décisions engagées dans ce cadre vont être :

- l'amélioration du cadre législatif du fonds national d'amélioration de l'habitat ;
- la prolongation du délai de remboursement des crédits à l'habitat à 25 ans ;
- l'octroi de crédits seniors (aux personnes ayant dépassé l'âge de la retraite);
- l'amélioration des plans d'aménagement urbains ;
- l'aménagement de bon nombre de zones vertes et la préservation de l'esthétique architecturale ;
- l'élargissement de la base des bénéficiaires des interventions du fonds de promotion des logements pour les salariés (FOPROLOS). L'arrêté publié le 14 mai 2007 fixe le plafond des prix des logements neufs réalisés par les promoteurs immobiliers agréés et financés par le fonds de promotion du logement pour salariés.



Type de logement	Plafond du prix
Logement social individuel : superficie couverte maximale : 50 m <sup>2</sup>	31 000 DT
Logement social collectif : superficie couverte : 75 m <sup>2</sup>	41 000 DT
Logement collectif vertical : superficie couverte entre : 80 et 100 m <sup>2</sup>	Entre 44 000 DT et 55 000 DT

Source : Nouvelles : Tunis le 14 mars 2007

Les nouvelles catégories bénéficiaires de FOPROLOS :

- 1- Les salariés mensuels, toutes indemnités comprises, qui se situent entre 3 et 4,5 fois le SMIG peuvent bénéficier du financement du FOPROLOS.
- 2- Les prêts sont accordés aux conditions suivantes :
  - Le logement est un appartement de 80 à 100 m<sup>2</sup>.
  - L'autofinancement du salarié est de 15% minimum.
  - Le prêt ne doit pas dépasser 210 fois le SMIG ni dépasser 85% du prix du logement, la durée de remboursement et de 20 ans avec une année de franchise sans intérêts ;
  - le taux d'intérêt est plafonné à 6,75% l'an. <sup>(29)</sup>

Pour tout cela, il est prévu au cours du XI<sup>ème</sup> plan de développement de construire 300 000 nouveaux logements dont 260 000 unités pour satisfaire la demande additionnelle et 30 000 pour remplacer les vieilles habitations. Ce qui nécessitera un investissement de 10 100 millions de dinars. Le secteur privé aura la part du lion (281 000 logements) alors que les promoteurs publics auront à réaliser 18 638 logements. Cela suppose l'aménagement de 5 625 ha de terrains constructibles en milieu urbain. Le secteur privé est appelé à fournir la plus

grande partie de ces terrains alors que l'Agence foncière de l'habitat procédera à l'acquisition de 1130 ha à l'aménagement de 1142 ha pour un total d'investissement de 308 MD et à l'élaboration des études techniques et des plans directeurs pour des constructions sur une superficie de 1271 ha <sup>(30)</sup>.

Il s'agira aussi de réhabiliter pas moins de 242 quartiers populaires dans le cadre du développement municipal et urbain comportant plusieurs axes dont l'esthétique urbaine et l'intégration des habitants des quartiers dans une dynamique de développement durable, en créant des sources de revenus stables.

Les Oukalas sont des espaces communs loués de manière temporaire aux familles. Ce sont des immeubles dégradés et souvent surpeuplés. La rénovation de ces Oukalas consiste en la destruction des immeubles qui tombent en ruines, pour construire à leur place des équipements sociaux et culturels. Les habitants sont alors relogés dans les médinas ou lotissements communaux. Les immeubles en meilleur état sont restaurés. Ceux qui n'appartiennent pas à la ville, leurs propriétaires bénéficient de subventions ou de prêts immobiliers. Si ces derniers refusent de faire les travaux, ils sont expropriés.

Le projet intègre aussi le pavage des rues, l'amélioration de l'éclairage public, la restauration des devantures, des passages couverts et des balcons.

Ce projet a démarré en 1990 et se poursuit jusqu'à maintenant. L'Etat finance 25% <sup>(31)</sup> des travaux en utilisant le fonds national de solidarité et le fonds national de l'amélioration de l'habitat. Les 75% restants sont à la charge de la municipalité aidée par des prêts de l'Etat ou par le Fonds arabe de développement économique et social.

### 2.1.3. Evolution de la demande

La population tunisienne se chiffre à près de 10 millions d'habitants. La

croissance annuelle de la population est de 1,7 % , ce qui correspond à une évolution modérée et soutenue par des politiques démographiques depuis l'indépendance.

L'urbanisation de la population a évolué comme suit :

- 1956 → 40 % de la population est urbaine
- 1975 → 50 % de la population est urbaine
- 2006 → 65 % de la population est urbaine

La croissance de l'urbanisation est chiffrée à 3,5 % en moyenne <sup>(32)</sup> et elle évolue comme suit :

**Tableau 4.12. Croissance urbaine**

1956 - 1966	1966 - 1975	1975 - 1984	1984 - 1994	1994 - 2004
4,0%	2,5%	3,7%	3,8%	2,0%

Source : Habitat Tunisie, XI<sup>ème</sup> plan, in Nouvelles : BTP net, août 2007

Cette croissance est continue depuis l'indépendance en 1956 et s'est accélérée à une certaine période 1956-1966, en résultats d'une volonté étatique de créer de nouveaux centres urbains à travers la mise en place de gouvernorats, polarisés autour des chefs-lieux destinés à recevoir les services déconcentrés de l'Etat, ainsi que les industries de transformation planifiées par les autorités tunisiennes dans le cadre de nationalisations des moyens de production. Aussi les villes représentent une vitrine de modernité et donc attirent les paysans.

Sous la deuxième décennie 1966-1975, le ralentissement de la croissance urbaine s'explique par le début de l'émigration en masse vers l'étranger, qui opère un délestage sur les campagnes, notamment au sud et à l'ouest du pays.

La reprise de la croissance urbaine 1975-1994 s'explique, quant à elle, par

le développement d'activités économiques nouvelles telles que le tourisme et les industries manufacturières : textile, industrie mécanique tournée vers l'exportation, et ce surtout depuis 1987.

Enfin, le ralentissement encore une fois, depuis 1994 est différent selon les centres urbains. Il y a saturation des grandes villes, les migrations intérieures de zones rurales concernant plus les villes secondaires que les grandes agglomérations.

Les conséquences de la croissance urbaine vont être alors :

- consommation de terres souvent agricoles (500 ha/an dans la seule agglomération de Tunis) <sup>(33)</sup>,
- Sous-équipement des villes en services publics,
- croissance du chômage.

En outre, ce qui amplifie le plus le taux d'urbanisation est la concentration des villes sur le littoral oriental. De Bizerte au nord, à Gabès au sud, cette région regroupe 73% de la population du pays. Ceci réduit l'espace urbain tunisien à 70 000 ha, ce qui représente 0,43 % de la superficie du pays <sup>(34)</sup>.

L'espace des villes en Tunisie apparaît alors ségrégatif. La politique visant le logement des couches populaires a raté son objectif du fait de l'insuffisance en nombre et surtout des prix adoptés par le secteur privé, inaccessibles à de larges franges de la population. Cela fait naître une couronne d'habitats spontanés dans l'espace périurbain et donc met en place en grande banlieue des principales villes, des villes champignons qui échappent à la planification de l'Etat. Dans le cas de la ville de Tunis, on peut citer à titre d'exemple : Ettadhamoun, Mnihla et Douar Hicher, dont les populations atteignent les 100 000 habitants <sup>(35)</sup>. Dans le cas de Sousse, on peut citer également, à titre d'exemple, les quartiers Bir Chabbek et Oued Hallouf.

Pour toutes ces raisons, ni le secteur public ni le secteur privé n'arrivent à

satisfaire la demande, surtout concernant le logement social économique. La demande de logement, dans ce cas, n'est pas seulement déterminante par l'accroissement de la population, elle l'est aussi par les aspirations des populations à de meilleures conditions de vie. De nombreuses habitations se trouvent en dessous du standard minimum de salubrité, surtout dans les quartiers à forte concentration de population, où vivent les populations à faibles revenus. Le surpeuplement est de mise dans ce genre d'habitations où le taux d'occupation par pièce est souvent supérieur à 2,5. 25% de la population tunisienne vit dans des habitations ayant une ou deux pièces, de même que 12% des ménages <sup>(36)</sup> partagent le même logement. Mais la demande de logements dépend également du niveau de revenu, des prix des logements, du taux d'effort des ménages pour l'habitat, de la disponibilité des financements bancaires, du niveau des taux d'intérêt des emprunts hypothécaires, de la rentabilité des placements alternatifs, etc.

Les dépenses de logement en Tunisie représentent 22% des dépenses des ménages et environ 20% des ménages <sup>(37)</sup> habitent dans des habitations louées, et aspirent à la propriété mais sont limités par le niveau de leurs revenus.

La comparaison entre le prix médian des logements avec les revenus annuels médians donne le coefficient de 6,3. Les normes pour les pays sous-développés sont de 7,8 pour les pays en développement et 3,9 pour les pays développés. Cela fait dire que le logement coûte en Tunisie 24% moins cher que dans le reste des pays sous-développés et 62% plus cher <sup>(38)</sup> que dans les pays développés.

Pour terminer toujours sur une note optimiste, il faut noter tout de même que le parc logement en Tunisie au cours de la période 1994-2004 (date du dernier recensement sur la population et l'habitat) a évolué à 2,95% tandis que le nombre de ménages a évolué à 1,75 % <sup>(39)</sup>. Le nombre de logements à chambre

unique a réduit de 14% en 1994, à 6,9 % en 2004, alors que le nombre de logements de plus de trois chambres a atteint 63,9 % contre 56,5 en 1994.

## **2.2. La politique de l'habitat au Maroc**

### 2.2.1. Les objectifs de la politique de l'habitat

Les changements politiques amorcés à la fin des années 1990 (gouvernement d'alternance, avènement de Mohamed VI), suscite un bilan des prises en compte des dimensions sociales.

Le Maroc dispose de 40 ans d'expériences et de pratiques en matière de résorption de bidonvilles. La palette à disposition est donc large et il convient d'en retracer les grandes lignes (<sup>40</sup>).

- ♦ Les recasements massifs : Il s'agit de lotir un terrain, de l'équiper et d'y regrouper les bidonvilles de plusieurs sites. Les parcelles leur sont vendues à des prix inférieurs à ceux du marché. Cette politique fut très efficace dans les années 80, en termes de baraques détruites. Le site revient à l'état "virginal" tant sur le plan foncier qu'urbanistique. Les bidonvilles construisent sur leurs parcelles, à leur rythme.

- ♦ Le relogement : Il s'agit de déplacement des populations bidonvilloises vers les logements construits en collectif. Le coût de réalisation de logements est élevé, les logements offerts aux populations ciblées sont inadaptés socialement et culturellement, ce qui rend l'opération peu efficace en termes de rythme de réalisation et donc de population relogée.

- ♦ Les déplacements provisoires opèrent un transfert (en principe provisoire) autoritaire des populations vers un site non aménagé et généralement hors du périmètre urbain. Ces opérations sont dictées par des impératifs politiques ou sécuritaires, d'exigence d'embellissement ou de modernisation, de

pressions foncières ou immobilières ou encore de catastrophes naturelles.

- ♦ Les occultations où l'objectif est, d'une part, de cacher ou d'atténuer les effets inesthétiques des bidonvilles, et d'autre part de les encercler afin de limiter leur croissance.

- ♦ Les améliorations qui peuvent aller de la simple installation d'une fontaine à l'aménagement d'un marché, en passant par l'assainissement, le ramassage des ordures ou le raccordement à l'électricité.

- ♦ Les restructurations qui sont des opérations de plus grande envergure, décidées au niveau national, que l'on appelle encore "intégrations urbaines", à travers lesquelles il est apporté à des sites bidonvillois, l'essentiel des infrastructures et des équipements qui leur font défaut, d'assainir la situation foncière, de restaurer le parcellaire et d'inciter les populations à l'auto construction.

De concert avec ces mesures de résorption des bidonvilles, un programme de 200 000 logements a été lancé en 1994. Fin novembre 2000, 1350 projets ont été valorisés touchant essentiellement les régions de Casablanca et Tanger, soit 110 609 logements pour un montant global d'investissement de 20 milliards de DH dont 1233 projets financés par les opérateurs privés (11,7 Md de DH) <sup>(41)</sup>.

Le programme a été confronté à des problèmes de financement et de commercialisation. C'est dire que la politique de l'habitat, au cours de cette période, était parcellaire, ségrégative et inefficace.

L'acuité des contraintes du secteur de l'habitat alors, ainsi que l'ampleur des besoins en logements amènent les pouvoirs publics à définir de nouvelles orientations pour le développement du secteur, dans le cadre d'une révision globale et intégrée de l'action sous-jacente à l'objectif de développement socio-économique durable. Ces orientations s'articulent autour de trois principaux axes :

- la redéfinition des rôles des différents acteurs (Etat, collectivités locales, secteur public et secteur privé, société civile) ;
- le développement de nouvelles formules d'intervention et de partenariat visant la lutte contre l'habitat insalubre et renforcer l'action du secteur privé dans l'habitat social ;
- la modernisation de l'administration en particulier et du secteur du logement en général.

La volonté politique visant à l'amélioration des conditions de vie des habitants, notamment des populations défavorisées, est reflétée par les déclarations officielles, les programmes de gouvernement et les programmes opérationnels, en particulier :

- le discours royal du 20 août 2001 appelant le gouvernement à élaborer un programme national de solidarité définissant des responsabilités des différents intervenants dans la lutte contre l'habitat insalubre ;
- le discours royal du 30 juillet 2003 appelant à promouvoir « toutes les formes de contrôle strict et sévère, et d'audit rigoureux » <sup>(42)</sup> en matière de lutte contre l'habitat insalubre ;
- la mention faite lors de la présentation du programme du gouvernement (2002-2007) devant le parlement à :
  - la production de 100 000 unités d'habitat social par an,
  - la création de conditions d'accès à l'habitat social pour les citoyens à revenu limité,
  - la mise en œuvre du programme national "Villes sans bidonvilles" (VSB) comme l'expression d'une volonté collective de mettre fin au phénomène de bidonvilles, et son inscription sur une échéance à moyen terme (2004-2010) ;
- la composante urbaine devient la pierre angulaire du programme de réduction de la pauvreté. Parmi les axes de ce programme figure



notamment l'élargissement de l'accès des populations défavorisées aux infrastructures et aux services de base (eau potable, assainissement, santé de base, scolarisation...).

- La référence à la réduction de la pauvreté urbaine ressort également de la Déclaration d'engagement solidaire de Casablanca (gouvernement / Nations Unies) signée le 4 octobre 2004 par laquelle le gouvernement marocain :

- lance un « *appel à tous les acteurs concernés (Etat, collectivités locales, secteur privé, société civile, partenaires au développement, associations de quartiers...)* pour qu'ils unissent leurs efforts afin d'assurer l'accès pour tous à un logement décent »;

- s'engage à « *mobiliser les ressources nécessaires à la mise en œuvre du programme national "Villes sans bidonvilles" en tant qu'application concrète des deux campagnes* »<sup>(43)</sup> ;

- l'initiative nationale pour le développement humain (INDH), programme issu du discours royal du 18 mai 2005 qui s'appuie sur un échantillon de 300 communes rurales et de 250 quartiers urbains et péri-urbains.

La disposition la plus importante dans ce cadre, concerne le programme "Villes sans bidonvilles" avec pour principes :

- la ville comme base de programmation,
- la contractualisation Etat / collectivités locales,
- le partenariat public /privé,
- la participation des bénéficiaires, des associations et des ONG.

Ce programme couvre la période 2004-2010 et concerne 70 villes totalisant 218 000 ménages, cinq grandes villes totalisant plus de 70% des ménages bidonvillois. Ce programme nécessite une mobilisation foncière d'environ 5 255

ha à 2010. Les instruments de mise en œuvre sont représentés d'abord par le contrat de ville, qui reflète les relations de partenariat entre l'Etat et la commune urbaine concernée et qui définit les charges des deux parties :

- la prise en charge par l'Etat de la subvention des programmes ;
- l'engagement de la commune urbaine, avec l'administration territoriale, à veiller à la non prolifération de bidonvilles existants.

A 2010, ce sont 72 contrats de villes qui devraient être signés.

Ensuite, les mesures de mise en œuvre devraient concerner la mobilisation de 3 400 ha de foncier public, le reste fera l'objet d'une mobilisation de terrains privés.

Il s'agira, enfin, d'instaurer les mécanismes d'appui et d'accompagnement représentés par le soutien aux ménages les plus pauvres, la formule du financement bancaire et donc le recours au mécanisme de micro crédit et relogement à travers la location-accession.

La nouvelle politique de l'habitat va reposer sur cinq objectifs sous-jacents :

1 – La réforme de la réglementation régissant l'urbanisme va conduire à l'émergence d'un nouveau code d'urbanisme plus cohérent et économique consistant en :

- la simplification des documents d'urbanisme et des procédures d'approbation des plans d'urbanisme ;

- le renforcement du contrôle et de l'application de la réglementation d'urbanisme :

- de nouvelles normes de réserves foncières pour services publics optimisant l'utilisation du sol ;

- la simplification des normes de construction de logements sociaux afin d'abaisser les coûts.

Cet objectif devrait avoir un impact positif sur l'offre foncière ainsi que les

coûts d'urbanisation et de construction.

2 – L'amélioration du fonctionnement du marché foncier par la mise en place d'importantes réserves foncières publiques (3400 ha transférés entre 2003-2004 au ministère de l'Habitat et de l'urbanisme pour la viabilisation de terrains à faibles coûts, destinés aux projets sociaux) et la simplification des procédures d'immatriculation.

3 – Le développement de l'accès au financement par le développement du Fonds de garantie des emprunts hypothécaires, y inclus pour les ménages du secteur informel, la mise en place de nouveaux produits d'épargne logement liés aux emprunts hypothécaires, l'instauration du cadre réglementaire autorisant le micro crédit pour le logement, et enfin la rationalisation des subventions pour réduire le coût fiscal et améliorer le ciblage des ménages à bas revenus.

4 – La promotion du secteur locatif par l'instauration d'une nouvelle législation favorable au développement du secteur locatif.

5 – La restructuration du cadre institutionnel par le regroupement des opérateurs publics dans l'habitat (OPH) sous une nouvelle structure Holding Al Omrane (HAO), le désengagement de l'Etat de l'offre et sa spécialisation dans la viabilisation de terrains, et la promotion de partenariat avec le secteur privé pour la fourniture de logements à faible coût, et avec les collectivités locales dans le cadre de programmes de mise à niveau des quartiers informels.

Le programme VSD (Ville sans bidonville) aura alors deux dimensions :

- Curatif, par la résorption des bidonvilles existants et la mise à niveau de tous les quartiers bidonvilles, selon trois modes d'intervention :
  - Réhabilitation in situ des quartiers informels
  - Recasement dans des lots viabilisés à faibles coûts.
  - Recasement dans des logements sociaux.
- Préventif, par la prévention de la formation de bidonvilles et d'habitat

irrégulier à travers le développement de zones d'urbanisation nouvelles (ZUN) avec des terrains viabilisés ou semi viabilisés à faibles coûts, aux ménages à bas revenus et aux promoteurs de logements sociaux.

Le programme va nécessiter la mobilisation de 17 milliards de dirhams (2 milliards de dollars US) qui seront financés par un apport de 30% (y compris le terrain) de l'Etat et 70% par les bénéficiaires (<sup>44</sup>).

Les sources de financement de l'Etat sont des contributions budgétaires et des contributions du Fonds de Solidarité Habitat (FSH) alimenté par une taxe sur le ciment, qui a été doublée en 2004. La contribution de ce fonds est estimée à 01 million de DH/ an. Le programme va être géré par deux ministères : le ministère de l'Habitat et de l'urbanisme pour le suivi et l'évaluation, et par le holding HAO pour la mise en œuvre effective.

Il a également bénéficié de bailleurs tels que la Banque mondiale qui soutient la définition du programme VSB et son plan d'action, et appuie sa mise en œuvre par la mobilisation de 150 millions de dollars US, des agences françaises (AFD), américaines (USAIS), européennes (BEI) et arabes (FADES).

#### 2.2.2. La mise en œuvre des objectifs

La décision de création, la concrétisation et la capitalisation de l'action "Villes sans bidonvilles" reposent sur la forte volonté politique royale. Leur réussite dépend de la mise en œuvre d'une démarche pragmatique d'animation et de coordination institutionnelle du programme. Ce programme a contribué à un fonctionnement plus efficace du marché de l'habitat en réduisant les coûts et les délais de réalisation et en améliorant l'accès au logement pour les ménages à bas revenus. Il a permis également la réduction du coût budgétaire de l'habitat et a conduit à un meilleur ciblage de l'appui du gouvernement.

De même, l'impact du secteur immobilier en termes de contribution aux

IDE (investissements directs étrangers) est important. En 2006, il a drainé 2,9 milliards de dirhams à fin septembre <sup>(45)</sup>, soit 15% des flux totaux des IDE. La région de Tanger en est la principale bénéficiaire avec des investissements de groupes espagnols (Urbas, Fadesa, Reuta, Salamenta...). Le contexte de l'investissement est très favorable au secteur de l'habitat au Maroc. Il représente 15 à 20% <sup>(46)</sup> de l'investissement annuel, ce qui se traduit par 3 à 5% par an en termes de logements. La dynamique du secteur du logement est régulée par un marché classifié suivant trois segments : un segment privé officiel destiné beaucoup plus aux revenus moyens et élevés, un caste segment privé informel en pleine expansion destiné aux revenus faibles, et un secteur public subventionné où prédominent les revenus faibles ou moyens. Dans sa politique de l'habitat, l'Etat s'engage à répondre aux besoins des couches sociales les plus défavorisées, et cela se concrétise par sa contribution aux 2/3 des réalisations de logements. La question que se posent divers experts est : Peut-on réduire une politique de logement uniquement à une action sociale ? Une politique de logement doit répondre à un contexte macroéconomique et reste déterminé par le contenu des politiques économiques et structurelles mises en place, notamment, urbanisme, équipements et infrastructures. Au Maroc, il est indispensable de trouver une articulation entre la politique de lutte contre l'habitat insalubre et la stratégie des villes satellitaires. La politique de l'habitat devrait accompagner des actions de lutte contre la ruralisation des villes. Néanmoins, le secteur de l'immobilier contribue pour une part importante dans la consolidation de la croissance et le développement social. Les différentes branches du secteur (construction, aménagement, viabilisation...) contribuent à hauteur de 7% de la production nationale pour une valeur ajoutée de 5% du PIB <sup>(47)</sup>. Les données sur les échanges interbranches révèlent que les activités de construction induisent une demande intermédiaire au niveau des autres secteurs représentant 10% de la demande intermédiaire globale de l'ensemble de

l'économie. Près de 700 000 emplois directs, soit 6,7% de la population <sup>(48)</sup> active, sont attribués au secteur du bâtiment et travaux publics. Aussi, les différentes activités du secteur immobilier apportent pour ¼ de la TVA globale pour l'ensemble des activités productives.

Toutefois, les problèmes identifiés en matière de réussite du programme VSB se concentrent surtout sur l'hétérogénéité de la population, concernant les revenus, les origines et la raison pour laquelle ils se trouvent dans un bidonville. Dans cette population, il existe des groupes très vulnérables parce qu'à très faibles revenus, donc sans aucune capacité de participation (15 – 30%). Le plan apparaît alors plus technique que social, sans l'accompagnement social qu'en principe le programme VSB érige en composante essentielle de sa mise en œuvre. Or les projets mis en place s'appuient d'abord et principalement sur des problématiques techniques et urbanistiques avant d'intégrer les questions sociales qui, elles, pourraient réaliser l'adéquation de la solution proposée avec les réels besoins, désirs et ressources des habitants, et ce serait là la seule garantie d'une solution durable à une situation précaire.

En effet, 12 ans après le lancement du programme logement social, une étude publiée le 13 mars 2008 par le ministère du logement, de l'urbanisme et de l'environnement <sup>(49)</sup>, laisse apparaître l'insatisfaction de nombreuses personnes de leurs logements.

Pour les sociologues, la grande densité dans les nouveaux logements influe sur la qualité de la vie. La grande majorité des habitants sont issus de la même classe sociale, ce qui empêche la mixité socio professionnelle et donc met en place un risque de ghettoïsation des logements socialement inadaptés. Cela conduit aussi à des pratiques de marché noir de revente de logements (non conformes aux habitudes sociales). Les bidonvilles résorbés ne tardent pas à voir le jour dans d'autres endroits, parfois dans la même commune, et les

bénéficiaires s'inscrivent de nouveau en tant que demandeurs de logement.

C'est pourquoi la communication avec les habitants des bidonvilles devient aujourd'hui indispensable pour réussir la résorption de l'habitat insalubre. Leur participation à la recherche de solutions viables, notamment financière, est la clé de réussite de toute action d'amélioration des conditions de vie des habitants des bidonvilles. Sur le plan financier, les mécanismes de micro financement sont censés promouvoir les services et les produits financiers au profit des personnes économiquement faibles.

Sur ce plan, depuis le lancement du Fogarim le 20 février 2007, les demandes de crédit ont atteint 15 284 <sup>(50)</sup> pour un montant de 2,1 milliards de dirhams, seulement 35,5 % des dossiers ont été validés. C'est pourquoi les problèmes de financement de l'auto construction de logements et l'absence de crédits acquéreurs au profit des ménages bidonvillois ont retardé l'achèvement de la valorisation de ces opérations dans les délais prévus.

L'insuffisante prise en compte des dimensions sociales des projets se situent à deux niveaux :

- En amont des projets, puisque la faible adaptation des projets aux conditions sociales, économiques et culturelles des populations concernées rend aléatoire l'accès des plus démunis et des plus vulnérables au bénéfice des projets et crée des résistances diverses de la part des autres.

- En cours des projets, et cela se manifeste par une carence dans l'accompagnement apporté à ces populations en situation de grands changements. La non préparation de ces populations les rend inadaptées au logement ; traumatisées elles monnayent, comme il a été dit plus haut, le "privilège" qui leur est accordé et vont regrossir les rangs d'un autre bidonville.

C'est pourquoi les Autorités sont aujourd'hui conscientes que la communication avec les habitants des bidonvilles est indispensable pour réussir

la résorption de l'habitat insalubre. Elle va permettre d'adapter les interventions à la réalité économique et sociale des populations ciblées par une meilleure connaissance de la demande et de la capacité contributive des bénéficiaires. De même l'approche de l'offre des solutions devient, alors, plus flexible selon les quartiers et permet un traitement plus approprié des populations les plus vulnérables.

La prise de conscience de ce problème existe puisque, depuis 2003, de nombreux textes et notes méthodologiques permettant d'envisager de nouvelles manières d'aborder les projets en mettant l'accent sur l'accompagnement social des habitants, sont sortis. Cependant, « *intervenir dans le domaine social ne relève pas d'un transfert de techniques ou de connaissances applicables universellement, mais bien d'une approche tenant compte de l'environnement institutionnel, politique, économique et socioculturel* »<sup>(51)</sup>.

La réforme sociale demande du temps, des moyens financiers importants et des ressources humaines spécifiques : ce sont ces trois besoins qui limitent la volonté politique. C'est pourquoi l'action sociale dans les projets urbains, longtemps délaissée, a une dimension expérimentale et donc est à construire avec un coût qui peut être décourageant pour les opérateurs. Pour l'instant, deux positions coexistent :

- La première, la plus courante, consiste à reconduire les modes de conception passés des projets, sans se donner comme priorité la prise en compte des habitudes d'urbanité, des besoins, attentes ou capacités particulières des populations concernées. Celles-ci sont éloignées des centres urbains et mises dans un logement collectif moderne. Des efforts incontestables sont faits pour réduire les coûts des logements, pour subventionner les produits offerts, promouvoir les crédits plus accessibles aux pauvres, et l'action sociale se manifeste alors par l'aide à l'accès à l'opération.



● La seconde approche, plus rare, tente dès l'amont du projet, de concevoir une localisation et un site (éventuellement celui-là même où sont installés les habitants) un habitat, un environnement économique qui répondraient au mieux aux caractéristiques étudiées de la population. C'est le cas de Karyane el Oued ou encore Sidi Abrahmane à Casablanca.

La relégation des problèmes socioculturels induit des difficultés de recouvrement des recettes auprès des bénéficiaires dont le revenu est en deçà du coût, même aidé, du logement. Aussi, les bidonvillois ont « *des comportements vis-à-vis du projet allant parfois à un rejet total des solutions suggérées, notamment sur le type d'intervention, sur les prix de cession, sur la localisation et sur les équipements d'accompagnement qui sont rarement réalisés parallèlement à l'opération* »<sup>(52)</sup>.

En conclusion, on peut dire que le secteur de l'habitat et parlant du bâtiment, est réputé à fort potentiel d'effets d'entraînement. L'investissement dans la construction est, en effet, propagateur de croissance dans divers secteurs de l'économie de par même la grande variété de ses intrants. Le positionnement dans la matrice des échanges interbranches confère au secteur du bâtiment et Travaux publics un rôle d'effet de levier pour nombre d'industries et d'activités économiques. Par ailleurs, le secteur a un impact en matière de mobilisation de l'épargne des ménages ainsi qu'en matière de création d'emplois, notamment les emplois à faible qualification.

Cependant, au Maroc, les études ont mis en exergue une série de contraintes représentées par :

- une réglementation de l'urbanisme contraignante ;
- l'épuisement des réserves foncières dans les périmètres urbains ;
- la faible implication du système bancaire dans le financement de l'habitat ;

- la léthargie du secteur locatif.

### 2.2.3. Evolution de la demande au Maroc

La population marocaine est estimée à 33 757 175 habitants en 2005. La pauvreté, quoiqu'en baisse proportionnellement à la population (14,2 % en 2005) (<sup>52</sup>) touche encore 5 millions de personnes et l'inégalité est largement territoriale puisque 40% de la richesse nationale est contenue sur 01 % du territoire.

Le taux d'accroissement naturel annuel a évolué comme suit :

- 2,8 % entre 1960 et 1971.
- 2,06 % entre 1982 et 1994.
- 1,55 % entre 1994 et 2004 (<sup>53</sup>).

La prise de conscience par le Maroc, des problèmes démographiques et de leurs effets négatifs sur le développement économique et social, remonte aux années 1960. Cette prise de conscience a été marquée par trois événements historiques : le Mémoire Royal rendu public qui soumettait aux partis politiques et aux organisations nationales un programme d'action visant à mettre en pratique le contrôle des naissances, la signature par feu sa majesté le roi Hassan II, en 1966, de la déclaration des chefs d'Etat sur la population et la création, la même année, des commissions supérieures et locales de la population. Et c'est à partir de cette date que des décisions ont été prises permettant ainsi l'adoption d'un programme de planification familiale.

Durant les cinquante dernières années, et parallèlement au changement économique et social, la transition démographique a été largement amorcée au Maroc. La politique de planification familiale lancée depuis les années 1960 a bel et bien donné ses fruits puisqu'on assiste d'abord à une première phase de baisse de la fécondité, déclenchée pendant les années 1970.

Aujourd'hui, avec une espérance de vie à la naissance d'environ 70 ans, et

un indice synthétique de fécondité de l'ordre de 2,5 enfants par femme (2,1 en milieu urbain et 3,0 en milieu rural) (<sup>54</sup>), le Maroc est bien engagé dans le processus de transition démographique puisque son taux de croissance démographique apparaît bien plus lent que par le passé.

Par contre, la population urbaine, elle, ne cesse de s'accroître :

- 8,7 millions en 1982
- 13,4 millions en 1994
- 19 millions en 2004 .

Le taux d'urbanisation évoluera alors comme suit :

- 29,5 % → 1960
- 35,0 % → 1971
- 42,7 % → 1982
- 51,4 % → 1994
- 58,0 % → 2004 (<sup>55</sup>)

Les composantes de la croissance urbaine sont l'accroissement naturel de la population urbaine, l'exode rural, le passage de certaines localités du statut rural à celui de l'urbain et enfin l'extension des limites urbaines des localités existantes.

Cette urbanisation rapide a provoqué de profondes modifications au niveau de l'ensemble des structures spatiales urbaines. Les grandes villes connaissent de vastes extensions, incorporant des zones périphériques souvent à vocation agricole. La création de nouvelles zones d'habitat a ainsi participé à l'extension des villes et à l'éclatement du tissu urbain initial. Les développements clandestins qui en découlent vont affecter les structures urbaines existantes par les créations de nouveaux pôles sous-intégrés.

L'habitat insalubre est bien dominant au Maroc et il est constitué de bidonvilles, d'habitat non réglementaire ou clandestin, et des tissus anciens. Le

nombre de populations habitant les bidonvilles a évolué de 158 000 familles en 1982 à 230 000 familles en 1994 (<sup>56</sup>), soit 9,2 % des ménages urbains;

Les quartiers d'habitat clandestin prolifèrent (695 quartiers en 1994). Le nombre de ménages qui y habitent est estimé à 450 000 en 2004. Le niveau de sous-équipement de ces quartiers se présente comme suit :

- Taux moyen de branchement à l'eau potable : 26 %
- Taux moyen de raccordement à l'assainissement : 43 %
- Taux moyen de branchement à l'électricité : 50 % (<sup>57</sup>).

D'un autre côté, la plupart des médinas et des quartiers anciens présentent, à travers les villes du Maroc, des degrés de vétusté et d'insalubrité très poussés qui menacent la santé, la sécurité et la vie des habitants de ces lieux.

Selon le RGPH (2004), 346 700 ménages urbains (13,7 %) occupent des logements de type "maison marocaine traditionnelle", ce qui représente l'équivalent de 282 500 maisons, soit un taux de cohabitation de 1,23 ménage par logement.

Les besoins en logements urbains vont, devant cette situation, connaître une évolution très nette. Ils devraient passer de 110 000 unités par an en 2004, à 144 000 en 2012. Sur l'hypothèse d'une évolution de la taille des ménages urbains de 5,1 personnes à 4,6 entre 2004 et 2012, les enquêteurs (<sup>58</sup>) parlent de demande supplémentaire de près de 36 000 logements. La production de logements pour satisfaire à la demande est estimée ainsi à 216 000 logements par an entre 2007 et 2012.

## **CONCLUSION**

En Algérie, depuis les années 1980, l'Etat a pris conscience de l'ampleur de la crise en matière de logements. La réglementation, les objectifs et l'organisation du secteur, vont dans le sens du dépassement de cette crise. L'adhésion à l'économie de marché est devenue, petit à petit, un tournant indiscutable. La réforme préconise alors de permettre au secteur privé de participer à la production de logements, proprement dite, et à la production et l'importation des matériaux de construction.

Pour cela, la nécessité de réexaminer les taxes et d'assurer l'adéquation entre les programmes à lancer et les ressources disponibles, devient indispensable afin de permettre un fonctionnement acceptable des opérations à réaliser.

La stagnation de l'économie algérienne pendant au moins une décennie (1985-1995), a eu pour conséquences un désintéressement total et un manque d'investisseurs dans le secteur de la construction en particulier. Le secteur privé, au cours de cette période, est découragé quant à l'investissement dans le bâtiment, tant les problèmes auxquels il se heurte sont énormes. Cet état de fait a conduit l'Etat à se contenter de petites entreprises de construction, notamment dans le cadre des programmes LAAP. Cet encouragement s'est manifesté par les ventes à crédit de terrains, et l'autorisation d'exploiter les rez-de-chaussée des immeubles afin de rentabiliser les opérations dont le coût du m<sup>2</sup> est prédéterminé et aligné sur celui du logement social.

Pour cela il apparaît qu'une mise à niveau des entreprises est nécessaire afin d'assurer une modernisation de l'appareil de production. La relance de l'investissement industriel par la création d'unités préfabrication d'éléments de construction mobiles sur les chantiers, ferait éviter les contrefaçons. La

préfabrication accélérerait l'avancement des chantiers traditionnels et concernerait : les poutres, poutrelles, pré-dalles, panneaux légers de séparation ainsi que la menuiserie et autres accessoires. Cependant, le recours à l'industrialisation se doit d'être fait à travers des techniques simples qui ne font pas appel à des engins et à une technologie sophistiquée, des techniques rentables, par la rapidité d'exécution et la répétition. La diffusion des innovations technologiques et l'octroi de crédits aux entreprises privées, dans ce sens, les aideraient à se doter de moyens plus performants et plus efficaces. La revalorisation des métiers du bâtiment par la formation professionnelle, donnerait aux entreprises les moyens humains de s'adapter aux innovations technologiques. Cette formation doit être de qualité et non de quantité, comme c'est le cas à présent. « *En un mot, pour sauvegarder et promouvoir la qualité de l'espace urbain, il faut une campagne d'assainissement, de contrôle, et de participation de tous.* »

D'autre part, Il apparaît, après l'observation de la situation du logement en Tunisie et au Maroc, que la crise de logement est bel et bien installée dans les deux pays.

Elle l'est tant est si bien que l'habitat occupe une place prioritaire dans la stratégie de développement économique et social, que ce soit en Tunisie ou au Maroc. Les moyens de sa prise en charge sont, cependant, différents. Même si en Tunisie la crise paraît être mieux maîtrisée sur le plan quantitatif, toutefois elle se transforme en crise de moyens puisque la majorité des ménages n'ont pas les moyens financiers d'accéder au logement, alors que le rythme de construction de logements est en expansion.

En outre, l'urbanisation rapide a fait se concentrer la population sur les villes du littoral oriental. La politique visant le logement des couches populaires a raté son objectif surtout en raison des prix des logements luxueux offerts par le

secteur privé. L'espace des villes apparaît alors ségrégatif et une large frange de la population se trouve exclue de la politique de l'habitat.

Au Maroc, la solution à la crise de logement a pourtant concerné le bas de l'échelle : résorption des bidonvilles. C'est une stratégie sociale qui est poursuivie. Mais la pauvreté des populations ciblées est telle, et la précarité des logements est telle, qu'il faut intégrer beaucoup plus que des solutions techniques (destruction et recasement), il faut penser à un accompagnement social des bidonvilles, pour adapter les interventions à la réalité économique et sociale des populations ciblées.

Sur le plan social, la situation n'est guère plus reluisante puisque la société marocaine évolue et opère une mutation culturelle depuis les années 2000, par l'arrivée d'une génération qui n'a pas connu la colonisation. Des initiatives royales tentent d'améliorer l'alphabétisation ainsi que de poursuivre des réformes d'ouverture démocratique qui passent par l'instauration d'un environnement favorable à l'investissement local et étranger. Cette mutation fait que l'urbanisation ne cesse de s'accroître et elle provoque de profondes modifications au niveau de l'ensemble des structures spatiales urbaines.

La politique de l'habitat au Maroc, même si elle se prétend sociale, occulte l'approche intégrée au développement qui complémente les améliorations physiques (logements – infrastructure) aux activités génératrices de revenus (micro crédit, appui aux activités économiques, création d'emplois, etc.), en un mot renforcer l'impact de lutte contre la pauvreté.

### Notes du chapitre III

- (1) BENISSAD. H, *La réforme économique en Algérie*, Alger, OPU, 1991, 2<sup>ème</sup> édition mise à jour, p. 7
- (2) "Le rôle du logement dans la vie sociale", rapport d'un séminaire international sur les aspects sociaux de l'habitat, New York.
- (3) Rapport général du 2<sup>ème</sup> Plan quinquennal 1985-89, Bilan de la période 1967-1978.
- (4) KADI, J. Adel, "Pénurie de logement et crise urbaine en Algérie", *Techniques et Architecture*, n° 329, Paris, 1980, p. 114
- (5) HAMIDOU Rachid, *Le logement : un défi*, Alger, ENP, OPU, ENAL, 2<sup>ème</sup> semestre 1989. p. 352.
- (6) CNAT. "Analyse statistique de la conjoncture économique dans le secteur BTP durant la période 1983 à 1986", Alger, mai 1987.
- (7) Loi 86-12 du 19/8/86 ; Loi 88-06 du 12/1/88 ; puis Loi 90-10, avril 1990.
- (8) Loi 88-25.
- (9) Enquête de conjoncture du Centre National d'Animation des Entreprises et de traitement des informations du secteur de la construction (CNAT), 2<sup>o</sup> semestre 1991. Alger.
- (10) CNES, Rapport de conjoncture semestriel, second semestre 1996
- (11) Idem
- (12) CNES, Rapport de conjoncture semestriel, second semestre 1997
- (13) CNES, Rapport de conjoncture semestriel, second semestre 1998
- (14) Idem
- (15) "Le secteur de l'habitat au cours des trois premières décennies de l'indépendance", [www.tunisieinfo.com](http://www.tunisieinfo.com).
- (16) Idem.
- (17) Idem.
- (18) Idem.
- (19) "La Banque mondiale et les villes".
- (20) Idem.
- (21) "Le secteur de l'habitat au cours des trois premières décennies de l'indépendance", op. cit.
- (22) Idem.
- (23) Idem.
- (24) Idem.
- (25) "Le secteur de l'habitat en Tunisie : management et nouvelles technologies on line", 18-



08-2003.

- (26) Idem.
- (27) Idem.
- (28) Tunisie, secteur habitat, "Renforcer l'offre de logements sociaux et économiques, et garantir une qualité de vie", [www.investir-en-tunisie.net](http://www.investir-en-tunisie.net).
- (29) Journal Officiel de la République Tunisienne, du 09 janvier 2007.
- (30) Nouvelles : BTP net, "Habitat Tunisie XIe plan", août 2007, [www.logement.com](http://www.logement.com)
- (31) Economie Habitat : La Tunisie célèbre la journée internationale de l'habitat, 30 septembre 2007, [www.ta.dys.tu/fr](http://www.ta.dys.tu/fr).
- (32) "Habitat Tunisie XIe plan", in Nouvelles BTP. net, août 2007, op. cit.
- (33) Idem.
- (34) Idem.
- (35) Idem.
- (36) Idem.
- (37) Economie Habitat : "La Tunisie célèbre la journée arabe internationale de l'habitat, op. cit.
- (38) Idem.
- (39) Idem.
- (40) "Le Maroc sans bidonvilles d'ici 2010... Inch Allah !", [www.archidev.org](http://www.archidev.org).
- (41) "Secteur de l'habitat au Maroc", Swotanalysis.
- (42) Programme des Nations Unies pour les établissements humains, "Politiques et droits pour un logement décent : le cas du Maroc", [www.lib.oliche.org](http://www.lib.oliche.org).
- (43) Idem.
- (44) LARBI Hedi, "Nouvelles politiques de l'habitat au Maroc : Evaluation d'étapes", novembre 2005.
- (45) "Risque de bulle immobilière au Maroc", op. cit.
- (46) Idem.
- (47) Idem.
- (48) LARBI Hedi, op. cit.
- (49) TOUCHINI Sarah, "L'habitat social au Maroc, entre critique et satisfaction", [www.maghribia.com](http://www.maghribia.com), 27-03-2008.
- (50) "Risque de bulle immobilière au Maroc", op. cit.
- (51) BOUCHANINE, F. Nafez, "Les réformes sociales des politiques urbaines au Maroc et leurs limites", [www.nafez-bouchaouine.doc](http://www.nafez-bouchaouine.doc).
- (52) "RDH au Maroc : Démocratie et modernité pour assurer le développement", [www.endwebzine.hep.ma](http://www.endwebzine.hep.ma).

- (53) The word factbook, CIA, ONU, FAO, 2007, "Démographie du Maroc", [wikipedia.fr.wikipedia.org/wiki/démographie du Maroc](http://wikipedia.fr.wikipedia.org/wiki/démographie%20du%20Maroc).
- (54) "Politiques de population et développement humain au Maroc, Bilan des 50 années passées", [www.rdh50.ma.fr](http://www.rdh50.ma.fr).
- (55) The word factbook, op. cit.
- (56) BOUCHANINE, F. Nafez, op. cit..
- (57) Idem.
- (58) Idem

**CHAPITRE IV**

**MANIFESTATIONS DE LA CRISE DU LOGEMENT**

**ET REMÈDES APPORTÉS EN ALGÉRIE**

## **INTRODUCTION**

Mis à part les aspects économiques que suggère la construction de logements, la politique de l'habitat, dans son ensemble, intègre un grand nombre de facteurs, aussi bien politiques, sociaux et culturels, que techniques.

Les aspects technico-économiques ont été largement évoqués dans les chapitres précédents. Afin de compléter l'analyse et pour apprécier efficacement ces politiques de l'habitat, ainsi que pour cerner les facettes des problèmes qu'elles posent, il s'agit aussi de mesurer la demande sociale en matière de logements. Ce qui nous permettra d'apprécier la dimension réelle de la crise qui sévit dans ce domaine.

La détermination des besoins en matière d'habitat est une opération des plus délicates. Elle pose des problèmes d'une grande complexité puisque, dans ce secteur, la normalisation ou la standardisation se trouvent remises en cause par l'hétérogénéité des normes de l'habitat. En effet, dans un même pays et dans une même société, des classes sociales différenciées, des régions et même des localités ne présentent pas souvent les mêmes caractéristiques d'habitation. La norme, dans ce cas, est définie *"comme étant les mesures du niveau d'acceptabilité d'un logement, à un moment et un endroit donnés, dans un milieu culturel, technique et économique déterminé"* <sup>(1)</sup>

**Le premier paramètre** qui permettra de mesurer la situation de l'habitat en Algérie sera représenté par l'état du parc logement à travers son aspect qualitatif. En effet, il ne s'agit pas seulement de dénombrer les logements et de calculer le déficit par rapport au nombre d'habitants pour apprécier la crise en la matière. Il serait facile de quantifier les besoins en matière d'habitation s'il s'agissait seulement de présenter en parallèle le nombre de logements et la population.

Le plus délicat en ce domaine est d'apprécier des paramètres d'occupation des logements. Ceux-ci ne peuvent être universels. Ils changent d'une société à une autre, et au sein d'une même société, d'une couche sociale à une autre, et ce,

en fonction des moyens matériels, mais aussi en fonction du profil social et des coutumes établies.

Il faut également savoir si le logement offert, même neuf, répond aux normes d'architecture conventionnelles et si, dans la construction, il existe une normalisation et laquelle ?

En plus du respect des normes, l'urbanisation rapide va jouer un rôle prépondérant dans l'évolution de la crise de l'habitat. A travers tous ces aspects, le logement apparaîtra comme un lieu d'émancipation et d'expression de la personnalité de son occupant. Le niveau culturel de la population sera, lui aussi, un des paramètres les plus adéquats en matière de détermination des besoins.

Depuis 1962, le niveau matériel et culturel de la population s'est globalement amélioré. Cette amélioration va mettre en place une mentalité nouvelle qui laissera apparaître une tendance vers la dislocation de la notion de "grande famille" vue dans son sens le plus large. Chacun aspire à son indépendance individuelle et cela s'exprime par le désir de bénéficier d'une intimité qui ne peut être fournie que par un logement individuel.

Les caractéristiques de la nuptialité de la population seront, elles aussi, des critères importants quant à la détermination de la demande.

**Le second paramètre** concernant l'analyse de la situation de l'habitat, sera représenté par les caractéristiques du patrimoine immobilier existant et par les conditions d'utilisation et de gestion de ce patrimoine.

Viendra alors le taux de croissance de la population, qui reste, en effet, très lié au problème puisque plus la population croît rapidement, et plus l'offre en habitat (instrument privilégié d'émancipation à l'échelle sociale) doit être conséquente.

En plus du taux de croissance de la population, c'est sa structure par âge,

par sexe et par localisation, ainsi que son niveau culturel qui vont influencer directement la demande potentielle. L'évaluation des besoins en la matière sera perçue beaucoup plus à travers les structures familiales et les structures de ménages, qu'à travers la croissance de la population. En effet le logement est un besoin familial avant d'être un besoin individuel.

Par la suite, il sera opportun de s'interroger sur les moyens que met l'Etat au profit de la résorption de la crise. Une nouvelle orientation de la politique de l'habitat se profile à partir de 1999. C'est à partir de ce moment que l'Algérie se redresse de ce qui est communément appelé "la décennie noire" (1990), et donc envisager une politique de relance dont l'habitat sera le reflet.

## **SECTION I**

### **LES ASPECTS DE LA CRISE DE LOGEMENT**

#### **1.1. Sur le plan qualitatif**

##### **1.1.1. Politique de l'aménagement du territoire**

La politique de l'aménagement du territoire en Algérie, depuis 1967, a eu une approche certes volontariste, mais était sous-tendue par une justice sociale égalitariste. Officiellement la politique était engagée, mais les conditions de sa mise en œuvre faibles ou parfois inexistantes.

Dès 1988, avec l'avènement de l'effacement des stratégies socio-économiques de l'Etat, il y a eu abandon de toutes les actions territoriales. Ce n'est que depuis 1994, que l'aménagement du territoire retourne dans l'organigramme du gouvernement et qu'il est affiché un réel souci de relance de la nouvelle politique nationale de l'aménagement du territoire.

Les objectifs de cette politique vont alors se situer dans la redistribution territoriale équitable de la croissance afin d'éviter sa concentration dans des régions particulières, ce qui amplifierait les marginalisations, les exodes de populations, et les désordres économiques et sociaux attachés à l'état actuel du territoire algérien.

Les moyens de cette politique ne vont pas se concentrer sur, uniquement l'Etat, même si celui-ci joue encore le rôle d'animateur, de coordonnateur et de régulateur de l'économie. Les collectivités locales, les associations en tant que représentantes des citoyens, vont être impliquées et mobilisées comme acteurs économiques et partenaires de cette politique. De même qu'il est fait appel aux syndicats, ONG, collectivités territoriales, entrepreneurs, en tant qu'animateurs de toute société démocratique.

Le SNAT (Schéma National d'Aménagement du Territoire), définit les orientations, les actions et les politiques territoriales. Ses objectifs stratégiques devraient permettre :

- la compensation des handicaps naturels et géographiques des régions, afin d'aller vers le peuplement équilibré du territoire à travers l'option "Hauts plateaux",
- la diffusion des services publics et l'élimination de toutes les causes de marginalisation et d'exclusion sociale, tant dans les campagnes que dans les villes,
- la protection des écosystèmes fragiles,
- la maîtrise et l'organisation de la croissance des villes et des agglomérations,
- la prise en considération de la mondialisation, en favorisant l'intégration maghrébine et euro-méditerranéenne <sup>(2)</sup>.

Pour soutenir ces objectifs, il est nécessaire d'élaborer des schémas directeurs nationaux des grandes infrastructures et des équipements collectifs et les intégrer au SNAT. Ces schémas directeurs vont se réaliser par la mise en œuvre d'un système de financement local ouvrant sur le partenariat Etat / collectivités locales afin d'assurer une décentralisation dans le développement local.

En outre, les réalisations du SNAT doivent être soutenues par des lois spécifiques pour la valorisation des écosystèmes : loi relative au littoral, aux massifs montagneux, à la steppe, à la politique de la ville.

Le SNAT est alors sous-tendu par les schémas régionaux d'aménagement du territoire pour les régions, schémas directeurs d'aires métropolitaines pour les métropoles, plans d'aménagement du territoire de wilaya pour les wilayate. Tout ce processus est accompagné d'instruments financiers qui permettent de promouvoir les initiatives en matière de localisation et sont représentées par des



mesure incitatives (subventions financières, aides indirectes) ou dissuasives (taxes spécifiques). Toute cette politique aurait dû avoir comme conséquence la stabilisation de la population ainsi que l'instauration de l'égalité des chances pour tous, en ville comme dans la campagne. L'urbanisation, dans ce cas en tant de processus nécessaire à tout développement économique, se ferait d'une manière progressive et équilibrée.

### **1.1.2. Les formes d'urbanisation**

En 1962, après l'indépendance, la population algérienne était majoritairement rurale, la colonisation ne s'étant pas intéressée à l'industrialisation du pays. Le recensement de la population et de l'habitat de 1966 confirme la ruralité de la population algérienne, malgré le fort exode qui a caractérisé les premières années de l'indépendance. En fait, le taux d'urbanisation, selon le critère établi par le service de recensement a évolué comme suit :

1954 → 25,0%

1966 → 31,4% et seulement 95 communes classées urbaines

1977 → 40,0%

1987 → 49,6%

1998 → 59,3%

Ce qui nous ramène a :

1954 → 3 paysans pour 1 citadin

1966 → 2 paysans pour 1 citadin

1987 → égalité presque parfaite

1998 → inversion avec près de 3 citadins pour 2 paysans (<sup>3</sup>).

Cela va, bien entendu, se répercuter sur la saturation des villes et la

dévitalisation des campagnes. Les terres et activités agricoles dans les régions intérieures sont abandonnées, alors qu'on assiste à un mitage des terres agricoles autour des complexes industriels du Nord et du littoral.

Déjà, au cours de la décennie 1966-1977, il est constaté que les grandes métropoles ne sont pas les seules à connaître une croissance de leur population. En effet, les villes moyennes maintiennent leur poids relatif occupé en 1966, tandis que les grandes villes subissent déjà une légère diminution de ce poids. Les petites villes, dès cette période, commencent à progresser même si l'indice de progression est faible

**Tableau 4.1. Forme de l'urbanisation depuis 1966**

Villes de	Populations regroupées (en %)		
	1966	1977	1987
Plus de 100 000 habitants	46.2	46	38.7
50 à 100 000 habitants	15.5	15.5	16.4
Moins de 50 000 habitants	38.3	38.5	44.9
Population urbaine totale	100	100	100

Source : Ministère de l'aménagement du territoire et de l'environnement, "Aménager l'Algérie de 2020", mars 2004, p. 35.

La décennie suivante 1977-1987, confirme et amplifie le phénomène puisque, au cours de cette période, la crise du monde rural perdure, au moment où l'emploi urbain se développe, sous formes surtout d'activités administratives (induites du découpage administratif de 1974 et 1984) et de services (secteur informel dynamisé par la nouvelle gestion des importations). Au cours de cette période (1977-1987), il y eut transfert de 2 millions de personnes. Les petites

viles (moins de 50 000 habitants) affichent de forts taux de croissance et gagnent 5,4 points par rapport à la décennie précédente tandis que les grandes villes chutent de 7,3 points.

La dernière décennie étudiée par le recensement de 1998, maintient l'exode rural au bénéfice préférentiel des grandes et petites villes. Contrairement à la décennie précédente, les grandes villes (+ de 100 000 habitants) augmentent leur part relative de la population urbaine : 41,8% en 1998 contre 39,4% en 1987. Cette hausse ne concerne cependant pas les grandes métropoles dont le cadre urbain est saturé, mais relève surtout des autres villes qui, souvent, sont chefs-lieux de wilaya.

Les villes moyennes (50 000 à 100 000 habitants) qui affichaient 16,1% de la population urbaine en 1987, reculent à 13% en 1998, laissant les petites villes prédominantes dans l'armature urbaine nationale tant par le nombre (88,6% des agglomérations urbaines), que pour la population qui y est regroupée (45% de la population urbaine). Cela reflète un profond déséquilibre du système urbain national. La faible représentation des villes moyennes (5,8% du total des villes) conduit certains aménagistes <sup>(4)</sup> à penser que l'urbanisation que connaît le pays n'est pas économique (qui induit un exode rural lié à la création d'emplois), mais basé sur la répulsion des campagnes. Selon ce point de vue, la vitalité de l'économie générale d'un pays moderne est exprimée par les grandes villes et surtout les villes moyennes, à travers lesquelles s'opère la diffusion des activités urbaines porteuses de dynamisme économique (activités industrielles et tertiaires).

La période 1987-1998 n'a pas connu une dynamisation des activités de l'économie dans les villes, alors que le taux d'urbanisation affiche un transfert de plus de 2 500 000 personnes du monde rural vers les villes, ce qui confirme la persistance de la dévitalisation des espaces ruraux. Cet état de fait, va induire des problèmes dans la maîtrise globale de l'urbanisation et dans la gestion des

villes elles-mêmes.

Strates de villes	Nombre de villes		Population	
	1987	1988	1987	1988
Grandes villes (plus de 100 000 h)	16	32	4 514 990 (39,4%)	7 098 384 (41,8%)
Villes moyennes (50 à 100 000 h)	26	34	1 851 467 (16,1%)	2 212 786 (13%)
Petites villes (moins de 50 000 h)	405	513	5 078 131 (44,9%)	7 655 737 (45%)
Total	447	579	11 444 588 (100%)	16 966 907 (100%)

Source : Ministère de l'aménagement du territoire et de l'environnement, « aménager l'Algérie de 2020, mars 2004, p. 35.

Le tableau fait ressortir que 32 villes de plus de 100.000 habitants regroupent 42% de la population citadine du pays. Sur les 32 grandes villes, 17 agglomérations dont les quatre grandes métropoles, relève de la zone tellienne, contre 9 pour les Hauts plateaux et 6 pour le Sud. La partie intérieure septentrionale du pays, dont le poids dans le développement régional est reconnu, se distingue par l'absence de métropoles. Même si ces métropoles elles-mêmes connaissent, depuis deux décennies, un ralentissement de leur rythme de croissance démographique, cela n'est pas le cas des périphéries qui ne sont que des extensions de ces centres urbains et qui, elles, connaissent un accroissement démographique intense.

Dans la décennie 1977-1987, les quatre régions métropolitaines (Alger, Oran, Constantine, Annaba) ont enregistré 30% d'augmentation de la population urbaine du pays. Cependant, déjà à cette période, on constate qu'une bonne

partie de cette urbanisation est déversée sur l'environnement de ces métropoles pour cause de saturation des centres urbains.

- Pour Alger : Ain Berda, Gdyl...
- Pour Constantine : Ain Smara, El Khroub...
- Pour Annaba : Sidi Ammar, El Hajjar, Chebart...

La décennie suivante (1987-1998), un citoyen sur dix vit dans l'une des banlieues des quatre métropoles du pays. Au cours de cette période la population des périphéries a presque triplé en recevant 1.200.000 citoyens, soit l'équivalent de 12 nouvelles villes de 100.000 habitants, qui ont consommé près de 6 500 hectares pour les seuls besoins de l'habitat, souvent au détriment des terres agricoles.

Sur les Hauts plateaux, de 2 villes de plus de 100.000 habitants en 1987 (Batna, Sétif), on passe à 9 villes de plus de 100.000 habitants en 1998, dont 8 chefs lieux de wilaya : Batna, Sétif, Tbessa, Msila, Djelfa, Laghouat, Tiaret, Saida. On constate la quasi-absence des villes moyennes (50.000 à 100.000 habitants), et le foisonnement des petites villes avec désertification et dévitalisation économique de la steppe.

Il en est de même pour le comportement au plan de l'évolution urbaine des montagnes telliennes, qui est similaire à celui des Hauts plateaux, avec un gonflement des chefs-lieux de wilaya, et une multiplication des petites villes.

### **1.1.3. Le respect des normes de construction**

La saturation des centres urbains a conduit à l'apparition, çà et là, de constructions illicites et a donné lieu à des infractions aux règles urbanistiques. Ce phénomène commence à apparaître, d'une manière grave, depuis la fin des années 1970, et il est causé essentiellement par :

- le relâchement des autorités en matière de respect de la réglementation

minimale, accompagné d'un dispositif réglementaire imprécis,

- la faiblesse de l'offre de terrains à bâtir, qui oblige les citoyens à passer outre les normes d'urbanisme et d'architecture,
- l'absence de normes dans la politique de l'habitat, différenciées en fonction des régions et de l'histoire architecturale de chaque région (Tell, Hauts plateaux, Sud).

Pour toutes ces raisons et d'autres, une panoplie de réglementations essaye d'endiguer les infractions aux règles d'urbanisme et d'architecture :

- 1985 : ordonnances 85-01 (août 1985) fixant les règles d'occupation des sols.
- 1990 : loi 90-25 (novembre 1990) portant orientation foncière et loi 90-29 relative à l'aménagement et l'urbanisme.
- 1994 : le décret 94-07 (mai 1994) relatif à la production architecturale et à l'exercice de la profession d'architecte, consacre la création d'une police d'urbanisme : inspecteurs de l'urbanisme assermentés habilités à constater les infractions, et à mettre en œuvre les mesures d'urgence.

Malheureusement, ces dispositions censées restaurer l'autorité de l'Etat en matière d'urbanisme, n'ont eu qu'une portée limitée faute d'une politique de l'habitat fondée sur une offre foncière suffisante.

Un autre volet, en matière du respect des normes demeure important et prépondérant en Algérie. Il s'agit de la préservation des habitations du risque sismique. A la suite du séisme de Chleff de 1954, déjà à cette période, les autorités coloniales édictent un règlement parasismique intitulé "Recommandations AS 55", utilisé pour la construction de la ville d'El Asnam.

Par la suite, des règles plus élaborées (PS 69) sont promulguées mais appliquées seulement sur demande expresse du maître d'ouvrage pour certains

projets particuliers.

Vint ensuite la circulaire MPPC de 1973 qui édictait des « recommandations provisoires pour le calcul parasismique des constructions », destinée à être appliquée dans la région de Chlef supposée la plus sismique d'Algérie. Mais, même dans ce cas, cette application reste tributaire de la bonne volonté des maîtres d'ouvrages et n'est en aucune manière évidente. Pour s'attaquer plus sérieusement aux problèmes, une convention CTC /Université de Stanford Californie vit le jour. Cette convention permet de réaliser une étude et des cartes d'aléas sismiques, à l'échelle nationale, avec des périodes de retour de 100, 200 et 500 ans. Ces cartes ont servi à l'élaboration de la carte macro zonage sismique, qui constitue le soubassement du projet de règlement parasismique algérien. Ce projet était en discussion au sein du CTC, quand survint le séisme de Chlef le 10 octobre 1980, le deuxième en l'espace de 25 ans. Ce qui donna lieu à la version définitive du règlement sous l'appellation de « RPA 81 version 83 ».

Malgré l'évolution des recherches au double plan national et mondial, qui ont enrichi la réglementation parasismique algérienne avec la version « RPA 88 » applicable à partir de 1988, et « PPA 99 » applicable à partir de juillet 2000, l'événement sismique de Zemmouri le 21 Mai 2003, à travers les différents dégâts occasionnés, présente une réelle preuve que la réglementation se doit d'être plus efficace, plus rigoureuse et surtout obligatoire. Le non respect des normes de construction, que se soit parasismique ou autres, aboutit d'abord à l'institutionnalisation, pendant les années 1990, de la laideur de l'environnement sous couvert du terrorisme. Il conduit ensuite à son officialisation, aujourd'hui, puisqu'une loi vient d'être promulguée (août 2008) qui concerne la mise en conformité des constructions en vue de leur achèvement. En effet, les grandes villes algériennes apparaissent comme un agglomérat de paysages hybrides, sans aucune convenance avec le respect de l'environnement, où les projets médiocres

et sans intérêt d'architecture et d'urbanisme, se multiplient de manière désordonnée.

Certains analystes <sup>(5)</sup> imputent ce fait aux architectes auxquels sont confiés les aménagements d'envergure urbaine. Ceux-ci, souvent jeunes, ne maîtrisent pas le concept d'espace urbain, son organisation, et son adaptation aux exigences du moment. Ils interviennent souvent par de simples dessins sur papier, sans impact positif ni aucun rapport avec la réalité, et souvent sans objectifs urbains précis. Ce ne sont que des réponses techniques aux demandes bureaucratiques de l'administration qui appauvrit encore plus le projet par des exigences budgétaires restrictives. La plupart des architectes jugent les commissions consultatives des concours, exclusivement administratives, comme incompetentes par manque d'idées et surtout à défaut de passion. Elles deviennent incapables de retenir les bons projets puisque parfois sujettes à la corruption et surtout au désengagement citoyen. La loi sur la mise en conformité des constructions en vue de leur achèvement, demeure une opération complexe. En effet, l'application de cette loi va buter sur le cas des constructions non régularisables, parce que érigées sur des domaines publics, sur des terres agricoles, dans des zones touristiques ou dans des zones protégées. Le nombre de ces habitations est important, il a été estimé, rien que pour la wilaya d'Alger à 55 000 habitations. Cette loi a pour objectif un urbanisme de qualité. Elle va instaurer, dorénavant, un certificat de conformité exigé pour l'utilisation d'une construction, que ce soit à usage d'habitation ou de service, et elle prévoit légalement des sanctions rigoureuses contre les citoyens qui enfreignent les règles d'urbanisme. Cependant, si cette loi est appliquée, elle réussira peut-être à assainir le tissu urbain dans le futur, mais qu'en est-il des constructions régularisables ?



#### 1.1.4. Le respect des normes conventionnelles

En Algérie, les normes choisies concernent d'abord la taille des logements, le type d'habitat offert, et sa définition.

Les modalités de répartition des terrains en vue de constructions privées demeurent aussi un élément de définition du type d'habitat offert.

##### 1.1.4.1. La taille des logements

La taille des logements retenue en Algérie est de 3,3 pièces en moyenne. Il en ressort qu'une opération de 100 logements, par exemple, devra compter 330 pièces, et la répartition des types de logements se fera comme suit :

- 10% des logements programmés auront 2 pièces
- 60% des logements programmés auront 3 pièces
- 20% des logements programmés auront 4 pièces
- 10% des logements programmés auront 5 pièces.

Les logements de 3 pièces sont donc majoritaires.

Le taux d'occupation par pièces, quant à lui, est prévu, en moyenne, à 2 personnes par pièce, dans l'état actuel des moyens, et à 1,61 personnes par pièce, dans l'optique d'une amélioration de la situation.

**Tableau 4.2. Normes établies concernant le taux d'occupation par pièce (TOP)**

Taille des logements	Taille des ménages
2 pièces	3 personnes
3 pièces	5 personnes
4 pièces	8 personnes
5 pièces	11 personnes

Source : Messahel : "L'habitat spontané, essai descriptif, analyse du phénomène politique de maîtrise". Mémoire Doctorat 3<sup>o</sup> cycle, 1976.

Il est clair que ces normes ne reflètent pas la réalité algérienne. La taille moyenne des ménages, selon les statistiques officielles, a été estimée entre 7 et 8 personnes en 1987, et de 6,18 en 1998. Ce chiffre est très éloigné de la taille projetée. Le processus historique d'évolution sociale demanderait une réduction de la taille des ménages. En ce sens que plus le niveau de développement social s'élève, et plus l'évolution tend vers l'éclatement des familles traditionnelles.

Même si, dans l'état actuel des choses, ce phénomène est limité et freiné par la situation de crise dans l'habitat, il est noté, néanmoins, qu'en 1998 le nombre de ménages à une seule famille, sans présence de personnes hors famille, est évalué à plus de 3,1 millions, soit plus de 71% de l'ensemble des ménages <sup>(6)</sup>. Il ne représente que 59,4 % en 1966.

Pendant longtemps la taille des ménages a été elle-même prédéterminée par le nombre de logements disponibles.

Plutôt que d'évoluer vers l'éclatement des familles, la société algérienne a connu, entre 1966 et 1987, un élargissement de la taille des ménages, relatif à la détérioration de la situation de l'habitat.

Durant cette période, la taille des ménages est passée de 5,91 personnes en 1966, à 6,65 personnes en 1977, et à 7,10 personnes en 1987.

Bien que la taille des ménages ait baissé en 1998 à 6,58%, le type d'habitat offert, lui, est loin d'être proportionnel puisque, comme il a été dit plus haut, il est prévu pour un ménage de 3 à 5 personnes. D'autre part, la construction dominante actuellement, est la construction verticale (en étage) puisque 75% des logements répondent à cette caractéristique.

#### ***1.1.4.2. Gestion et modalité de répartition des terrains***

En politique d'habitat, les pouvoirs publics considèrent la construction individuelle comme l'une des solutions à la crise. Pour cela, une ordonnance présidentielle portant sur la municipalisation des sols, classe les zones d'habitat à usage familial, en 3 catégories : A, B, C, en fonction de la rareté des terrains disponibles. Elle établit également un rapport direct entre la surface du terrain et la surface construite.

Les modalités d'occupation des sols sont alors déterminées telles que dans le tableau suivant :

**Tableau n° 4.3. Modalités d'occupation des sols \***

Taille de la famille	Surface construite autorisée
De 1 à 8 personnes	160 m <sup>2</sup>
10 personnes	200 m <sup>2</sup>
12 personnes	240 m <sup>2</sup>

\* Surface d'occupation au sol  
Source : Messahel, op.cit.

En matière d'espace d'habitation par individu, il a été retenu la norme de 20 m<sup>2</sup> par personne. Cette norme se situe dans la moyenne, comparativement aux normes internationales, puisqu'une étude à ce sujet a relevé les normes suivantes

- 27 m<sup>2</sup> par personne en Suède
- 21 m<sup>2</sup> par personne en France
- 18 m<sup>2</sup> par personne en Pologne.

L'Organisation Mondiale de la Santé, quant à elle, établit les indices suivants :

- Surpeuplement :      Seuil pathologique :    8 à 10 m<sup>2</sup> / personne  
                                  Seuil critique :            12 à 14 m<sup>2</sup> / personne
- Peuplement normal : Minimum souhaitable : 16 m<sup>2</sup> / personne  
                                  Maximum souhaitable : 20 m<sup>2</sup> / personne.

On peut remarquer que ces normes ne peuvent concerner que les constructions individuelles, et qu'elles sont donc complètement à exclure pour les constructions publiques à étages. Leur comparaison avec les tailles des logements prévues par la construction publique, et qui est présentée dans le tableau 4.7. le montre bien. En effet, le logement le plus grand (5 pièces) ne

représente que 95,5 m<sup>2</sup>, et il est prévu pour 11 personnes. On a alors une moyenne de 8,77 m<sup>2</sup> par personne. Dans ce cas, la comparaison avec les seuils énoncés par l'OMS nous situe au niveau "surpeuplement pathologique".

**Tableau 4.4. : Tableau récapitulatif des surfaces habitables**

Espaces	Taille des logements (m <sup>2</sup> )			
	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Séjour	18,50	18,50	21,50	21,50
Chambre	11,00	22,00	33,00	44,00
Cuisine	9,00	9,00	9,00	9,00
Salle de bains	3,50	3,50	3,50	3,50
W-C	1,00	1,00	1,00	1,00
Rangement	0,50	1,00	1,50	2,00
Total	43,50	55,00	71,50	83,00
Dégagements	6,50	8,50	10,50	13,50
Surface habitable	50,00	63,50	82,00	96,50

Source : Ministère de l'Habitat et de la Construction. Document interne, inédit : "Prescriptions fonctionnelles et techniques. Normes, recommandations et instructions relatives au logement social urbain", Alger, Juin 1979.

Cette contradiction vient du fait que la construction individuelle, bien que considérée aussi comme un moyen de résorption de la crise, est en fait une solution destinée à des couches sociales matériellement aisées ou moyennes. Les coûts de la construction individuelle sont très élevés.

### **1.1.5. Inadaptation de la cellule architecturale moderne**

Comparé aux autres biens de consommation durables, le logement est un produit tout à fait spécifique. Sa particularité lui vient surtout des deux fonctions à la fois culturelle et économique qu'il assume, en plus de ses deux caractéristiques propres :

▲ La première concerne sa fixation au sol. Son élimination ne peut donc se faire aisément comme c'est le cas de tout autre produit de consommation durable. Cela lui confère un rôle stabilisateur, pour l'individu considéré isolément, pour la famille, et enfin pour la société tout entière. La maison une fois construite se doit d'avoir la durée de vie la plus longue : elle peut abriter des générations entières de familles.

▲ La deuxième caractéristique distingue le logement quant à son utilisation diversifiée. Il peut servir de bureau de travail pour des activités les plus variées (cabinet médical, bureau d'avocat, d'homme d'affaires, etc.). De même que par sa fonction originelle de logement, il peut contenir des familles de tailles différentes, de niveaux de vie différents (sauf si son standing est fixé par son loyer, par exemple) et enfin de mœurs différentes. Et pour chaque cas, l'utilisation est, elle aussi, différente.

Sur le plan culturel, l'habitat joue un rôle tout aussi important, que ce soit sur l'individu isolé ou sur la société tout entière. En effet, le comportement, la sociologie et la psychologie de l'individu dépendent en grande partie de ses conditions d'habitat. Cela commence au niveau des relations familiales. L'entassement de la famille fait naître en son sein des tensions qui peuvent engendrer de très nombreux maux sociaux tels que : alcoolisme, abandon de famille, échec scolaire, délinquance juvénile causée par l'instabilité de la famille, etc.

En outre, sur le plan économique, la négligence du secteur de l'habitat a engendré de nombreux surcoûts tant sur la plan social (et cela sous-entend les surcoûts en rééducation, en sécurité, en justice...) que sur le plan purement économique, dans la mesure où l'état de vétusté de l'habitat ôte au logement sa qualité première d'abri, de lieu de repos et de récupération physique. Du coup, la reproduction de la force de travail se trouve menacée, d'où le risque d'une baisse

de la productivité et l'apparition de surcoûts à tous les niveaux de l'économie, y compris en ce qui concerne les coûts de la construction elle-même.

D'un autre côté, la localisation de l'habitat peut être un facteur d'équilibre interrégional et intersectoriel. En effet, pendant longtemps en Algérie, un des attraits principaux de l'emploi recherché était sa capacité à fournir un logement. Les travailleurs (surtout les cadres) étaient prêts à se déplacer, même très loin, afin d'accéder à un logement. Ils en arrivaient à accepter des emplois qui ne répondaient pas à leur formation, du moment que cela leur procurait un logement.

Cette situation fit que les chantiers de construction de logements s'implantèrent autour des centres industriels localisés dans les villes et les grands centres urbains. L'exode rural s'en trouva amplifié, perturbant l'équilibre inter régional (villes/campagnes) et intersectoriel (agriculture / industrie).

Ceci dit, le développement du secteur du bâtiment lui-même a un effet en amont comme en aval sur un grand nombre de secteurs économiques. Il crée des débouchés pour tous les secteurs produisant les matériaux de construction qui vont des simples agrégats jusqu'au fer en sidérurgie, et c'est un secteur créateur d'emplois, donc efficace en matière de politique de l'emploi.

De ce fait on peut dire que, vu ses caractéristiques propres (rôle fixateur, utilisation variée), son rôle culturel, son impact sur son occupant en particulier et sur la société en général, enfin, vu sa fonction économique essentielle dans toute économie de développement, l'habitat est un bien de consommation très particulier. Il se situe dans une position intermédiaire entre l'économique et le social. Sa production n'a donc pas seulement une fonction économique puisque, considérant son impact social, on lui demande de refléter dans sa forme et dans sa structure, les aspirations de la société.

C'est pour cela que sa nature et son espace doivent être définis à l'avance,

avant même que l'usine qui le produit ne soit construite. Cette usine répondra aux normes de la technologie choisie qui, à son tour, devra s'adapter aux exigences sociales.

Le point de départ serait donc l'analyse du modèle auquel aspire la population, en matière d'habitation. Or l'appartement offert en Algérie est de type moderne, issu de l'industrialisation de la construction. Il est, non pas un élément du système social, mais celui du système industrialisé. Il véhicule dans son espace, sa structure, sa forme, un nouveau mode de vie : le mode de vie industriel qui exige de ceux qui l'occupent, un ensemble de pratiques, de nouvelles relations entre les membres de la famille, de nouveaux rapports, une nouvelle division du travail intrafamiliale, et des rôles nouveaux entre les sexes et entre les âges. Il signifie une nouvelle économie domestique.

L'espace est structuré de telle manière qu'il est impossible de l'utiliser autrement, sans le dégrader. Son utilisation est déterminée par son architecture.

Cependant, pour "habiter" (\*) cet appartement, pour se l'approprier, non seulement il faut avoir la volonté de répondre à ses exigences, mais en plus il faut en être capable, maîtriser la "langue" qui peut permettre le "dialogue" entre l'occupant et l'occupé. En d'autres termes, la famille qui répond aux exigences de l'appartement en le meublant, le décorant, l'aménageant comme il se doit, se l'approprie et lui donne une empreinte personnelle.

Ceci étant, examinons à présent la sociologie des occupants des appartements modernes, offerts actuellement par le secteur de la construction.

Cette sociologie est déterminée par l'origine des locataires, qui ne peut être qu'hétérogène. Venant généralement de tous les coins du pays, ils ont des mœurs plus ou moins différentes. Ils correspondent à des catégories

---

(\*) Habiter: dans le sens profond du terme. C'est à dire non seulement l'utiliser comme logement, mais aussi comme lieu de confort et d'aisance.



socioprofessionnelles différentes, mais pour presque tous, loger dans un appartement est une mutation culturelle assez profonde, en tous cas un bouleversement de tout ce qu'ils avaient l'habitude de faire. En effet, l'origine réelle de tous les locataires est la grande famille implantée, soit dans les quartiers populaires des villes, soit dans la campagne ou le bidonville.

En fait, le mode de vie original de ces nouveaux habitants reste le même : une vie collective répondant à l'uniformité dans les conditions d'existence, et où la misère pour certains est une misère collective. Dans ce contexte, il y a communauté familiale. L'esprit d'entraide et de solidarité est relativement dominant; chacun vit pour tous, et sans se détacher du groupe.

L'espace familial n'est pas alors limité par le lieu d'habitation. Les voisins partagent la même cour, les femmes la même terrasse, les hommes et les enfants le même quartier, ce qui crée des relations spécifiques de services, de prêts, d'entraide...

A l'inverse, la cellule de l'appartement nouvellement conçu reste un espace nettement individualisé, intériorisé, tout entièrement orienté vers le dedans. Il y a une frontière, qui est constituée par la porte de l'appartement. Cette frontière, ce n'est pas l'absence d'une cour qui la crée, mais surtout l'absence de liens entre voisins, l'hétérogénéité dans le mode de vie, et surtout les différences quant à l'adaptation de chacun aux exigences de l'espace de l'appartement. Comme il a été souligné plus haut, l'espace structuré de l'appartement attend de celui qui l'occupe, l'intention de se l'approprier" (\*), et une certaine disposition des meubles et accessoires nécessaires à l'organisation de la vie dans un espace réduit.

Face à cela, les voisins commencent à se distinguer les uns des autres :

- pour les uns, qui possèdent les moyens matériels et culturels nécessaires,

---

(\*) S'approprier : dans le même sens donné précédemment au terme "habiter" : non seulement occuper, mais aussi s'y plaire et trouver l'aisance attendue.

l'adaptation se fait graduellement et facilement. Ils adoptent une vie individualisée où la femme comme l'homme gèrent leurs problèmes domestiques en s'intériorisant et en se détachant complètement du voisinage ;

- pour les autres, dont les conditions matérielles et culturelles restent limitées, l'appartement devient un monde étranger dont ils sont exclus. Ils perdent l'avantage de communiquer avec des voisins maintenant si différents. En revanche, face au malaise qu'ils vivent, face au désaccord qui les oppose à l'espace qui les contient, ils essayent d'adapter leur lieu de vie à leurs aspirations et à leurs exigences. Les structures de l'appartement sont alors utilisées à d'autres fins que celles pour lesquelles elles avaient été conçues, et c'est la "clochardisation" des logements, des immeubles et même des cités.

Et cette situation dégrade davantage les relations de bon voisinage. C'est pourquoi la distance marquée par l'appartement tend à accentuer les clivages sociaux. Les couches sociales habituées à vivre dans les milieux homogènes, découvrent que la société est différenciée. Cela les met dans une position d'étrangers : étrangers au mode de vie auquel ils ne veulent ni ne peuvent s'adapter, mais étrangers également à ces gens si différents dans leurs attitudes vis-à-vis d'eux, et différents dans leur façons de régler leurs problèmes.

Selon les résultats d'une enquête menée par l'EPAU <sup>(\*)</sup>, la typologie des logements répondant aux aspirations de la majorité des couches sociales algériennes, est la suivante :

- Polyvalence des chambres et souplesse dans leur utilisation. Ceci est dû surtout à la structuration souvent complexe des familles et à leur évolution quantitative.
- Indépendance des pièces : pour les mêmes raisons.
- Terrasse ou espace extérieur en prolongement de la cuisine.

---

<sup>(\*)</sup> Ecole Polytechnique d'Architecture et d'Urbanisme. Alger/

- Cuisine de même dimension que les autres pièces, puisqu'elle est utilisée pour diverses besognes.
- Pièce réservée aux visiteurs.

Ce sont là les traits les plus évidents des logements auxquels aspire généralement la population algérienne. Cela ne peut signifier qu'une chose : le schéma du logement demandé existe. Il est confus, certes, mais il ne peut être appréhendé que si son étude est faite par des architectes algériens, eux-mêmes imprégnés de la réalité sociale algérienne. Une fois le modèle d'habitation répondant aux exigences sociales, conçu par des architectes nationaux, il ne restera plus qu'à adopter une ou plusieurs techniques permettant de le réaliser.

D'un autre point de vue, de nos jours, le concept de logement se trouve dépassé, pour être remplacé par le concept d' "habitat". L'habitat a, en plus des exigences du logement, des exigences quant à l'infrastructure qui doit accompagner le dit logement. Les grands ensembles, réalisés par les techniques modernes de construction, ont été largement critiqués en Europe comme en Algérie. La technologie moderne met en place de grandes cités laides par leur monotonie, leur isolement, ce qui a amené à les qualifier de "cités dortoirs". Elles sont vides la plupart du temps : le jour, puisque les habitants les désertent pour vaquer à leurs tâches économiques; et la nuit puisque les gens, fatigués, se reposent en vue de la journée du lendemain.

Cette conception des cités a été dépassée en Europe. De nos jours, toutes les structures nécessaires à la dynamisation des cités accompagnent le programme au moment de sa conception même (terrains de jeux, écoles, magasins, etc.). Et c'est de cette manière que le "logement" devient un "habitat" au sens propre du mot. Il n'est plus seulement l'abri ou le refuge nécessaire la nuit venue, mais le lieu d'émancipation, d'épanouissement de toute une famille.

En résumé, la spécificité de l'habitat, surtout du point de vue de sa relation

avec son occupant, fait que sa production doit se distinguer de celle de n'importe quel autre produit destiné à la consommation. Elle nécessite une connaissance approfondie des conditions sociales, de la structure familiale, des relations interfamiliales et entre individus. Elle nécessite également un choix minutieux des techniques capables de respecter les conditions sociales.

En définitive, l'interaction Sociologie / Technologie devrait pallier à tous les inconvénients concernant l'industrialisation du bâtiment ou de la construction, et une grande part de ceux concernant la modernisation du bâtiment et du logement.

## **1.2. Sur le plan quantitatif**

### **1.2.1. Evolution de la demande**

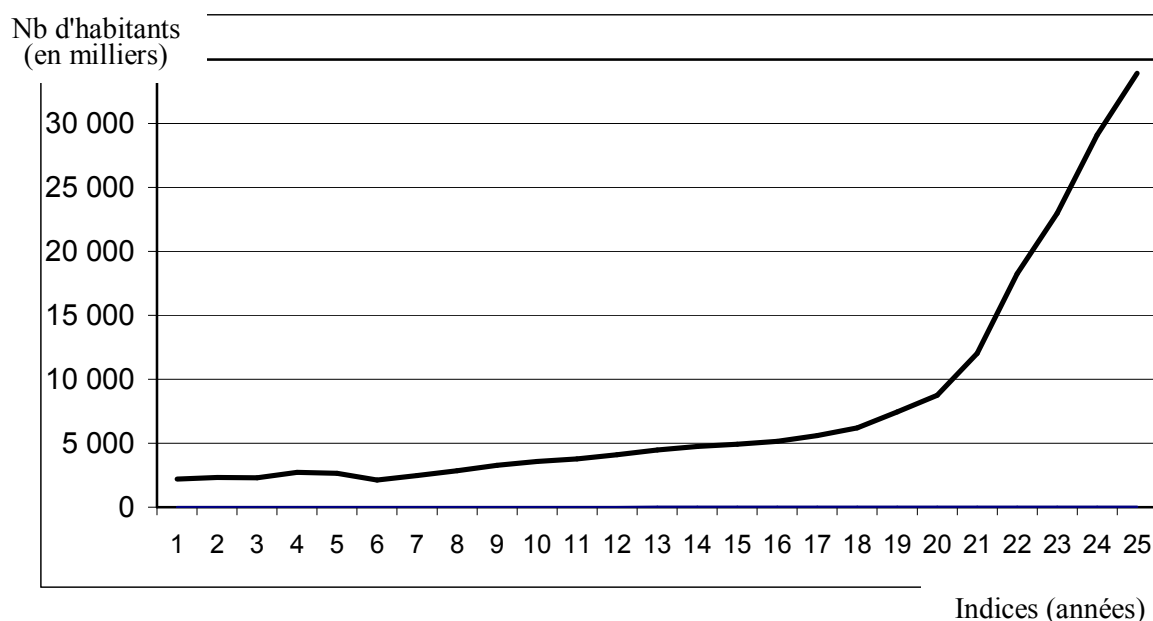
La population algérienne n'a commencé à s'accroître d'une manière remarquable qu'à partir de la décolonisation. Cela est largement perceptible dans le tableau suivant :

**Tableau 4. 5. Population algérienne aux divers recensements et dénombrements de 1845 à 2008**

Année	Nombre d'habitants (en milliers)	Indice année
1845	2 208	1
1851	2 324	2
1856	2 310	3
1861	2 737	4
1866	2 656	5
1872	2 134	6
1876	2 479	7
1881	2 842	8
1886	3 287	9
1891	3 577	10
1896	3 781	11
1901	4 089	12
1906	4 478	13
1911	4 741	14
1921	4 923	15
1926	5 151	16
1931	5 588	17
1936	6 201	18
1948	7 460	19
1954	8 745	20
1966	12 018	21
1977	18 250	22
1987	22 971	23
1998	29 100	24
2008	33 921	25

Le tableau 4.5. montre bien que, jusqu'en 1936, l'accroissement de la population n'était pas excessif. Toutefois de 1936 à 1948, soit en 12 ans, la population s'est accrue de 1 259 000 habitants (soit un accroissement de 20 %) puis de 1948 à 1954, en 6 ans, elle a augmenté de 1 285 000 habitants, soit de 10%. Au cours de cette période, une légère accélération de la croissance démographique se fait déjà remarquer. Elle ne peut être attribuée qu'à la baisse très relative de la mortalité et aux progrès enregistrés par la médecine.

**Figure n° 4. 1. Evolution de la population algérienne de 1845 à 1998**



Cependant cet accroissement reste minime, relativement à la période qui suit. En effet, de 1954 à 1966 (en 12 ans) la population a enregistré un accroissement de l'ordre de 3 273 000 habitants, soit 37% ; puis de 1966 à 1977 (en 11 ans) un accroissement de 6 232 000 habitants, soit 51% ; de 1977 à 1987 un accroissement de 4 721 000 habitants, soit 25% ; et de 1987 à 1998 : 6125, soit plus de 26 %.

La croissance rapide après 1966 ne peut s'expliquer que par la fin de la guerre, d'où une baisse relative de la mortalité d'une part, et d'autre part par l'instinct naturel de récupération démographique, très souvent observé dans ce type de cas.

De même l'amélioration relative des conditions sanitaires et du niveau de vie de la population a une double influence : d'une part sur la baisse du taux de mortalité (même si celui-ci reste excessivement élevé, surtout pour la mortalité infantile) ; et d'autre part, plus directement, sur la hausse des taux de natalité et de fécondité qui vont se situer à un niveau alarmant.

En gros, le taux d'accroissement naturel de la population algérienne a évolué tel qu'il est présenté par le tableau 4.6. et le schéma suivants :

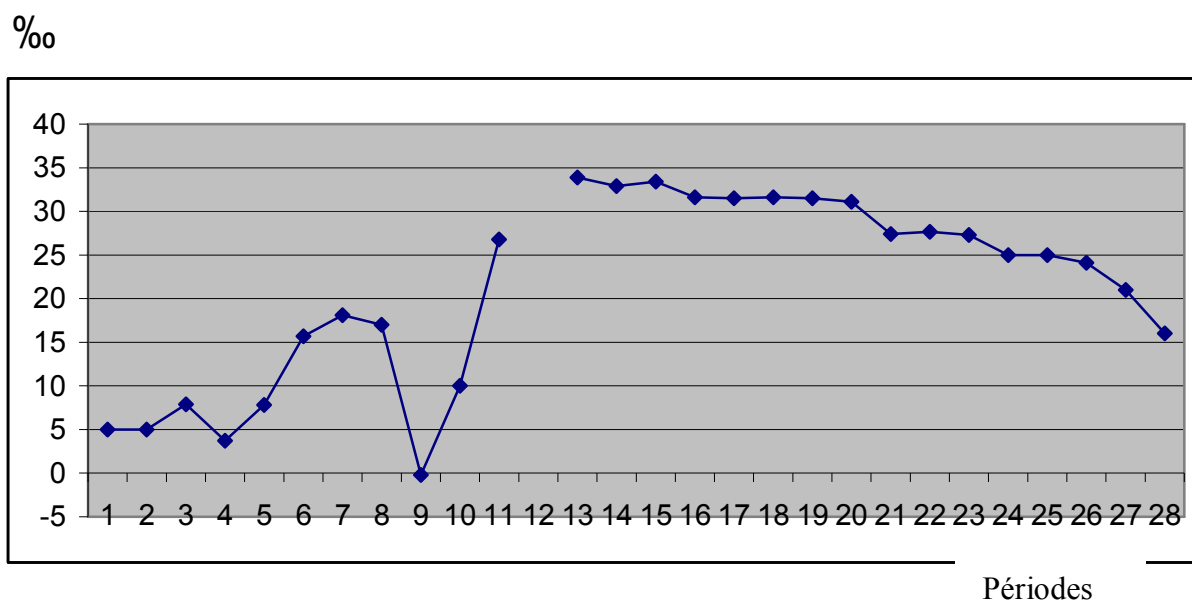
**Tableau 4.6 : Evolution du taux d'accroissement naturel en Algérie de 1901 à 2008**

Périodes	indice	Taux de natalité (‰)	Taux de mortalité (‰)	Taux d'accroissement (‰)
1901-1905	1	37,80	32,80	5,00
1906-1910	2	35,50	30,50	5,00
1911-1915	3	35,30	27,40	7,90
1916-1920	4	34,90	31,40	3,70
1921-1925	5	37,20	29,40	7,80
1926-1930	6	42,30	26,60	15,70
1931-1935	7	43,40	25,30	18,10
1936-1940	8	42,10	25,10	17,00
1941-1945	9	42,90	43,10	-0,20
1946-1950	10	42,20	32,20	10,00
1951-1955	11	47,40	20,60	26,80
1956-1960	12	45,60	- -	
1961-1965	13	48,50	14,60	33,90
1966-1969	14	47,80	14,90	32,90
1969-1970	15	50,10	16,70	33,40
1980-1981	16	41,04	9,44 31,60	
1981-1982	17	40,60	9,10 31,50	
1982-1983	18	40,40	8,80 31,60	
1983-1984	19	40,18	8,60 31,50	
1984-1985	20	39,50	8,40 31,10	
1985-1986	21	34,73	7,34 27,39	
1986-1987	22	34,60	6,94 27,66	
1987-1988	23	33,91	6,61 27,30	
1988-1989	24	25,00		
1989-1990	25	25,00		
1990-1991	26	24,10		
1997-1998	27	21,00		
1998 – 2008	28			16,00

Sources : ENSP Algérie du Nord 1970. Annuaire statistique 1977, 1987, 1994, Collections statistiques, RGPH, 1998, n° 80.



Figure N° 4.2. Taux d'accroissement naturel en Algérie, de 1901 à 1991



Il apparaît donc qu'après une explosion spectaculaire au lendemain de l'indépendance, la croissance de la population algérienne donne depuis la fin des années 1970 des signes de ralentissement confirmés aujourd'hui, comme étant le passage à la transition démographique souhaitable. En effet, un certain nombre d'études notent une baisse continue de la fécondité, en particulier dans les villes et surtout dans les métropoles <sup>(7)</sup>. Les résultats des recensements de 1987, 1998 et 2008 ont confirmé cette tendance, soulignée d'ailleurs par l'évolution des indicateurs démographiques.

Tableau 4.7. Evolution des indicateurs démographiques

Indicateurs	1969	1977	1987	1998	2008
Population en millions	13,7	16,9	23,0	29,1	33,9
Nombre moyen d'enfants par femme	8,36	7,34	5,33	2,82	3
Taux de mortalité infantile (‰)	130	110	64	53	-
Taux de croissance annuel (%)	3,37	3,04	3,1	2,1	1,6

Malgré la forte baisse de la mortalité infantile qui a longtemps masqué la tendance démographique engagée, on note en effet, grâce à la réduction du nombre d'enfants par femme, le très net ralentissement qu'enregistre, surtout depuis les dernières années, le rythme de croissance de la population algérienne. Cependant, l'effort déjà engagé en matière de contrôle de la croissance démographique, se doit d'être poursuivi et surtout élargi à toutes les régions et à tous les milieux (urbain – rural). En effet, le peuplement de l'Algérie demeure très déséquilibré. A l'origine de ce déséquilibre, les mouvements d'exode massif qu'ont connu les Hauts plateaux et les montagnes telliennes au bénéfice des métropoles et des plaines du Nord du pays, au cours de la période 1966-1977. Un début de freinage de la tendance est enregistré au cours de la période suivante 1977-1987, puisque les exodes géographiques deviennent plus limités.

Cette tendance se confirme pour la période 1987-1998 avec un ralentissement des rythmes de croissance démographique des grandes métropoles, qui reviennent avec 24,3 % de la population du pays, à la situation approximative de 1966.

Globalement, la zone tellienne qui totalisait 67,9 % de la population nationale en 1966, est retombée à 64,7 % de cette population en 1988. Les raisons sont l'arrêt des mouvements migratoires Sud - Nord, d'une part, et la baisse de la natalité caractérisant la zone, d'autre part.

En parallèle, les Hauts plateaux et le Sud enregistrent un gain relatif de population en passant respectivement de 26,5 % et 8,8 % de la population du pays en 1998 contre 25 % et 7 % en 1966.

Selon des travaux démographiques menés au sein de l'Agence Nationale pour l'Aménagement du Territoire (ANAT) <sup>(8)</sup>, le temps des grandes migrations est fini. Cependant, cette tendance risque de n'être que provisoire, si elle n'est pas soutenue par une politique territoriale hardie et une urbanisation maîtrisée.

En effet, la baisse relative des métropoles dans la part de population totale est beaucoup plus soutenue par la baisse de la fécondité dans cette région. Dans les régions intérieures du pays, les Hauts plateaux du centre, par exemple, la population croît encore à 3,5 % en moyenne par an. Cet état vient du fait que dans ces régions, les femmes en âge de procréer sont à 75% analphabètes, ce qui perpétue un régime démographique archaïque dit de "fécondité naturelle", ce qui laisse à dire que l'avenir du pays est conditionné par le progrès à accomplir au niveau des régions les plus déshéritées. Ces progrès peuvent concerner d'abord les vecteurs de stabilisation de la population dans ces régions et ils peuvent également toucher l'amélioration du taux d'alphabétisation des femmes, qui pourrait supposer un développement socio-économique, une évolution des mentalités, et des probabilités pour les femmes d'accéder à une formation, à un travail et de là s'ouvrir à l'usage de contraceptifs.

Toutefois, malgré les améliorations notées, sur le plan de la répartition de la population, la situation demeure préoccupante et traduit en termes absolus ou relatifs, un net déséquilibre du peuplement dans le territoire algérien, lié à une occupation trop forte de toute la zone tellienne.

En effet, le surpeuplement réel continue à s'alourdir pour la zone tellienne, malgré la stabilisation des valeurs relatives constatée depuis 1987. Cela apparaît à travers l'écart absolu réel qui, lui, ne cesse de s'alourdir :

- La zone tellienne a regroupé en 1977 : 11,5 millions d'habitants, l'équivalent de la population nationale en 1966, ce qui représente un écart de + 7,5 millions par rapport aux Hauts plateaux et 10,1 millions par rapport au Sud.
- 1987, la même zone regroupe 15,3 millions d'habitants quasiment la population recensée en Algérie, au recensement précédent, alors que les écarts absolus, eux, ont augmenté de + 9,7 millions par rapport aux Hauts plateaux et + 13,3 millions de personnes par rapport au Sud.

- 1988, la population de la zone tellienne est de 18,8 millions de résidents, malgré le ralentissement du taux de croissance naturelle dans la région, les écarts absolus de peuplement par rapport aux Hauts plateau et au Sud son respectivement évalués à + 11,1 millions et + 16,2 millions d'habitants (<sup>9</sup>).

Sur un autre plan, celle de la structure par âge de la population, l'analyse des résultats du recensement général de la population et de l'habitat de 1998 et 2008, laisse apparaître que le poids de la jeunesse (0-19 ans), certes toujours important, est inférieur à 50% alors qu'il était de 58,25 % en 1966 et de 54,74 % en 1987. En 2008 elle est de 40%.

La tranche d'âge qui nous intéresse en matière de demande de logement est celle des 15 à 64 ans. Celle-ci est en réelle progression depuis 1966. La proportion dépasse les 59% en 1998 alors qu'elle se situait autour respectivement de 48% et 52% en 1977 et 1987, et dépasse les 66% en 2008. Ce qui laisse présager que la demande en logements va en s'amplifiant.

Un autre indicateur de crise en matière de logements, est la proportion de célibataires, qui demeure importante puisque supérieure à 46% en 2008. Elle est plus importante pour le sexe masculin (plus de 51%). En effet, l'âge moyen au mariage a reculé. Les facteurs de ce recul ne sont pas exclusifs au problème de logement. D'autres raisons peuvent, en effet, contribuer à ce fait, comme le recul des mariages précoces en raison des études avancées, notamment les études universitaires.

**Tableau 4.8. : Age moyen au mariage aux derniers recensements, selon le sexe**

	R.G.P.H 1987	R.G.P.H 1998	R.G.P.H 2008
Masculin	27,7	31,3	33,0

Féminin	23,7	27,6	29,3
---------	------	------	------

Source : Collections statistiques RGPH 1998 N° 70.

### 1.2.2. Estimation de l'occupation du logement

A travers les données statistiques du dernier recensement de la population et de l'habitat d'avril 2008, il ressort que le nombre de logements existants s'élève à 6 589 533 unités.

Le logement y est défini comme « un lieu clos et couvert, habité par une ou plusieurs personnes ou inhabité mais prévu pour l'habitation ».

Le nombre de ménages, quant à lui, est estimé à 5 771 963 soit 1,09 ménages par logement. Cependant, le ménage ordinaire est constitué d'une ou de plusieurs familles. Il est défini comme « un groupe de personnes vivant ensemble dans un même logement sous la responsabilité d'un chef de ménage, ... liées entre elles par le mariage ou par alliance ».

Par rapport au recensement général de la population et de l'habitat entrepris en 1987 et 1998, la taille des ménages a diminué puisqu'elle passe de 7,09 en 1987 à 6,58 en 1998 puis à 5,09 personnes par ménage en moyenne en 2008.

De même le nombre de personnes par logement passe de 7,54 à 7,14 puis à moins de 6 personnes par logement en 2008. Ces ratios ont toujours été en hausse, le recensement de la population et de l'habitat de 1998 est le premier à leur constater une baisse, et la taille des ménages y est même inférieure à celle de 1977. La principale raison de ce fait est le net recul de la fécondité. De par l'augmentation du nombre de logements en 2008, on pourrait croire qu'une part importante de ceux-ci est neuve. Or 19,9 % seulement sont des logements collectifs (immeubles), le reste se répartissant entre maisons individuelles, habitat traditionnel et une part importante de constructions précaires.

**Tableau 4.9. Structure du parc logement (en %)**

	ACL		AS		ZE		National	
	1998	2008	1998	2008	1998	2008	1998	2008
Immeubles	24,80	26,5	2,28	7,8	0,27	0,7	16,78	19,9
Maisons individuelles	55,71	56,0	67,99	64,6	43,37	54,5	55,26	57,2
Maisons traditionnelles	13, 56	9,4	20,75	18,4	41,39	34,9	19,87	14,4
Autres	4,37	8,1	7,41	9,1	13,6	9,9	6,56	8,6

Source : Collections statistiques RGPH 1998 N° 80 et 2008 N° 142.

**Tableau 4.10. Evolution de quelques indicateurs sur les logements**

	1966	1977	1987	1998	2008
Parc des logements habités (en milliers)	1 982,10	2 290,60	3 037,90	4 102,10	5 267,90
Logement selon le type de construction					
- Immeuble	7,80	8,30	14,87	16,68	19,90
- Maison individuelle ou traditionnelle	81,90	82,40	77,01	76,37	71,60
- Habitat précaire	10,30	9,30	8,12	6,95	3,60
Taux d'occupation par logement	6,10	6,83	7,54	7,14	5,96
Taille moyenne des ménages ordinaires	5,91	6,65	7,09	6,58	5,09
Commodités					
- Cuisine	47,50	-	74,12	78,15	87,20
- Salle de bain	12,00	-	30,43	45,02	64,00
- Toilettés	20,90	39,90	68,90	81,42	90,20
Rattachement aux réseaux					
- Eau	37,10	45,80	57,83	70,78	78,90
- Électricité	30,60	49,20	73,24	84,58	93,30
- Gaz naturel	10,40	13,00	22,93	30,23	45,00
- Egouts	23,10	39,90	51,73	66,34	76,20
Ménages selon le statut d'occupation du logement					
- Propriétaire ou copropriétaire	-	56,70	64,10	67,20	64,90
- Locataire	-	29,40	22,10	13,80	8,70
- Logé gratuitement	-	13,80	12,90	15,50	11,20

Source : Collections statistiques RGPH 1998 N° 80, et 2008 N° 142.

Les conditions de logement des ménages ont connu, certes, une nette amélioration depuis l'indépendance, cependant les disparités régionales persistent toujours.

Sur le plan de la situation des logements vis-à-vis des caractéristiques de confort minimum, des efforts restent à faire en matière de rattachement au réseau de gaz naturel. En effet, même en agglomération de chef-lieu, moins de la moitié des logements y sont rattachés. La même remarque est à faire quant à

l'existence d'une salle de bain dans le logement. Il est à noter que les logements construits depuis l'indépendance, et surtout durant les dernières décennies, bénéficient généralement du minimum de confort (cuisine, salle de bains, w-c).

### **1.2.3. Maintenance du parc immobilier national**

La maintenance du parc immobilier national est représentée par l'entretien, la réparation, la rénovation et la réhabilitation des immeubles anciens. Même si cette activité ne produit pas de logements neufs, elle permet, toutefois, de réduire le déséquilibre entre l'offre et la demande d'habitat en allongeant la durée de vie des vieux immeubles d'habitation qui, à défaut, se seraient effondrés et, par conséquent, soustraits du parc immobilier national. Elle permet de réduire l'ampleur du déficit en continuant à abriter de nombreux citoyens dans de vieux immeubles qu'elle a contribué à maintenir en état d'être habités. Dans les pays industrialisés, cette activité représente 30% de la valeur de la production de l'industrie de construction.

En Algérie, elle ne constitue qu'une activité marginale à laquelle les pouvoirs publics tardent à fournir l'arsenal juridique et les moyens financiers à même de la promouvoir. Or, économiquement, une rénovation urbaine encadrée par des professionnels, permettrait de développer encore plus l'industrie des matériaux de construction et de promouvoir la petite et moyenne entreprise dans un large éventail d'activités comme la maçonnerie, la pose de carrelages, la plomberie, l'électricité, la ferronnerie et la peinture /vitrerie. Socialement, ce qui plaide le plus en faveur de la promotion de cette activité est que le patrimoine immobilier est en grande partie hérité de la colonisation et donc en phase de dégradation avancée :

- 850 000 logements construits avant 1945
- 950 000 réalisés entre 1945 et 1954



- 148 000 construits entre 1954 et 1962 (<sup>10</sup>).

Aussi, la demande naturelle en matière de logements, générée par l'accroissement démographique, constitue déjà une charge pour l'Etat. Les citoyens délogés en raison du danger que représentent leurs immeubles restés trop longtemps sans entretien, vont représenter une charge supplémentaire.

Sur le terrain, le constat est alarmant. Les vieux immeubles, parfois ayant des valeurs historiques, continuent à se dégrader et à se fragiliser pour être à la merci du moindre déchaînement de la nature. Le séisme de 2003 a prouvé la vulnérabilité de ces immeubles qui ont subi de gros dégâts ou se sont totalement effondrés. Cependant, ce séisme a révélé au grand jour que même des immeubles beaucoup plus récents peuvent subir le même destin lorsque leurs occupants leur ont fait subir des prédatations qu'aucune maintenance n'est venue réparer.

En définitive, le manque d'entretien donne un spectacle de laideur qu'offrent bon nombre de cités édifiées pourtant à peine depuis quelques années. L'explication de cet état d'abandon dans lequel se trouve le patrimoine immobilier, s'explique par l'application des lois relatives à la cession des biens de l'Etat à des particuliers et qui a abouti à la privatisation d'une bonne partie de logements publics. La responsabilité de l'entretien est alors transférée de l'Etat, ancien propriétaire, aux particuliers, nouveaux propriétaires ou co-propriétaires.

Faute de dispositif réglementaire et législatif censé prendre le relais et encadrer les syndicats d'immeubles, la charge revient toujours aux OPGI, EPLF, AADL, qui ne peuvent assurer correctement leurs tâches du fait de l'importance et de la diversité du patrimoine.

Les seules ressources des OPGI proviennent des charges dans les loyers qu'elles sont censées percevoir. Les Offices ne parviennent à recouvrer que 35% des loyers et des charges qui les accompagnent (<sup>11</sup>), ce qui est très peu pour

assurer le financement des programmes d'entretien et de rénovation que requiert une bonne partie du patrimoine.

C'est pour toutes ces raisons que l'activité de maintenance en Algérie mérite d'être organisée et encouragée de manière à ce qu'elle devienne l'apanage de promoteurs immobiliers spécialisés. Le relais devrait passer aux administrateurs de biens que le cadre législatif et réglementaire régissant la gestion des immeubles et des espaces communs, doit aider à se constituer. Dans ce cas, la prise en charge se fera en permanence par les plus concernés, à savoir les occupants, que ce soit les propriétaires ou les locataires.

Pour ce qui est du patrimoine privé, il représente 90% du patrimoine national. Il est souvent ancien et c'est ce qui fait qu'il accumule un retard encore plus grand en matière d'entretien. Ce manque d'entretien, de réparation et de rénovation, sont la cause d'effondrement d'immeubles, notamment dans les quartiers anciens. C'est pourquoi il est urgent d'impliquer les propriétaires par des mesures incitatives mais également pénales, dans les actions de sauvegarde.

L'administration d'immeuble, plus connu sous le nom de syndic d'immeuble, est une fonction à promouvoir en Algérie. Elle consiste en le fait que des habitants d'immeubles se tournent vers un professionnel qui s'appelle administration de biens ou syndic, pour négocier, moyennant contribution financière, l'entretien de leur immeuble.

En Algérie, ce niveau de maturité permettant aux citoyens de solliciter volontairement les services de professionnels de la gestion d'immeubles, n'est pas atteint. De même que l'encadrement juridique de cette activité n'a été pris en charge par la législation en Algérie, que depuis 2003.

En conclusion, on peut dire que construire, c'est nécessaire, entretenir ce qu'on construit est important. L'Etat ne peut intervenir dans tout, néanmoins son rôle consiste à réguler, organiser, mettre en place la réglementation et les

incitations adéquates, afin de permettre que les rénovations urbaines, souvent très coûteuses, soient demandées par les propriétaires, les co-propriétaires ou les locataires, et réalisées par des professionnels.

#### **1.2.4. Confrontation population / logement**

A travers les quatre recensements généraux de la population et de l'habitat, il apparaît que le nombre de logements disponibles pour 1000 habitants a évolué comme suit :

- 1966 : 164 logements pour 1000 habitants
- 1977 : 146 logements pour 1000 habitants
- 1987 : 129 logements pour 1000 habitants
- 1998 : 140 logements pour 1000 habitants

Ces chiffres n'ont fait que baisser au cours des trois premiers recensements, ce qui dénote l'aggravation de la pression démographique sur le parc logement. Cette baisse est estimée à 84%, et elle donne une appréciation sur la détérioration des conditions de l'habitat.

Néanmoins, le recensement général de la population et de l'habitat de 1998 fait apparaître une hausse relative, ce qui laisse présager une amélioration de la situation. Sans oublier, cependant, que la comparaison se fait par rapport à la situation de 1966 qui, elle-même, n'était pas idéale. Toutefois ces chiffres ont le privilège de refléter la taille moyenne réelle des ménages.

Ce taux exprime le rapport de la population globale au parc logement habité. Il a évolué au cours des trois recensements élaborés, tel que le présente le tableau n°4.11.

**Tableau 4.11. Evolution du TOL**

	1966	1977	1987	1998	2008
Population totale (en milliers)	12 012	16 948	23 038	29 272	33 920,1
Parc logement (en milliers)	1 982,1	2 290,6	2 998,5	4 102,1	6 589,5
T O L	6,1	7,4	7,7	7,13	6,4

Sources : Office National des Statistiques, Série Analyse, vol. 2, 1991, p. 21.

Ministère de l'habitant et de l'urbanisme, revue de l'habitat, N° 3, mars 2009, p. 46.

L'aggravation du surpeuplement des logements depuis 1966 est encore plus nette. On voit bien qu'au cours de la décennie 1966-1977, la crise s'est aggravée à une cadence effrayante. L'évolution du TOL en témoigne.

A partir de 1977, la crise est relativement atténuée. L'évolution du TOL est moins rapide (0,3 de 1977 à 1987), alors qu'il a évolué de 1,3 de 1966 à 1977. On peut expliquer cela par le nouveau regard que les Autorités ont eu vis à vis de l'habitat, et par les réalisations des années 1980 qui, sans améliorer la situation puisque le TOL reste alarmant, ont du moins ralenti son évolution.

Toutefois la situation serait plus grave si l'on faisait abstraction des logements précaires qui sont comptabilisés en tant que logements, et donc ne laissent pas apparaître l'encombrement tel qu'il existe en réalité.

## **SECTION II**

### **ORIENTATION DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT DEPUIS 1995**

Après la période de désinvestissement, qui n'a pas touché seulement le bâtiment, puisque l'économie toute entière stagnera tout le long des années 1990, ce n'est qu'à partir de 1999 que l'économie algérienne retrouvera peu à peu un semblant d'activité. Pour renouer avec la croissance, il est désormais reconnu qu'il est nécessaire de résoudre les problèmes sociaux. Le plan de relance économique, et surtout le plan de soutien à la relance économique (2004/2009), vont alors donner une priorité exceptionnelle au problème d'aménagement urbain, dont le logement est le noyau central.

Ce n'est qu'à partir de 1999 seulement que l'économie algérienne retrouvera peu à peu un semblant d'activité. Le plan quinquennal de relance économique sera chargé exclusivement de résoudre les problèmes sociaux, dont l'habitat, afin de renouer avec la croissance économique. Cependant les livraisons en matière de logements restent lentes et onéreuses. En 2002, 736 388 logements sont livrés contre 708 846 en 2003 et 617 874 logements en 2004. Ce n'est que depuis 2005, et dans le cadre du plan quinquennal de relance économique, que le gouvernement s'est engagé à consacrer plus de 18 milliards de dollars au financement du secteur de l'habitat et de l'aménagement du territoire. Il est prévu de réaliser 1 228 597 logements. L'offre sera répartie entre promotion immobilière et logements sociaux pour les plus démunis, alors que la classe moyenne bénéficiera du maintien de l'aide de l'Etat en plus des crédits immobiliers bancaires. C'est pourquoi 22% du programme sera de type social locatif et 77% dans le cadre de l'aide de l'Etat dont 40% en milieu rural afin de

d'encourager le retour des populations et leur fixation. En fait le programme sera réparti comme suit :

- Logement social locatif (LSL) 22%
- Logement social participatif (LSP) 23%
- Logement rural (LR) 38%
- Location vente (LV) 10%
- Autres 5% <sup>(12)</sup>

Si le programme des plus de 1 million de logements auquel s'ajoute les programmes complémentaires, est réalisé, le taux d'accroissement du parc logement entre 2004/2009 sera de 21% soit 1 422 821 logements.

La taille moyenne des ménages qui, selon les différents recensements, est passée de 6,40 en 1987 à 5,79 en 1998, une fois le programme achevé tombera à 4,84 <sup>(13)</sup>.

Néanmoins, les enseignements du PSRE et du PNDA, programmes amorcés depuis 1999, et beaucoup moins importants, ont démontré :

- un manque de concertation entre secteurs et entre opérateurs ;
- un choix de projets discutable, parce que précipité et sans études sérieuses préalable.

Il en est résulté des surcoûts, des retards dans les réalisations, en somme, une consommation de crédits sans résultats probants.

S'il n'est pas tiré profits de ces enseignements, le programme du million de logements risque de devenir une préoccupation quantitative. Les aspects qualitatifs, tels l'urbanisme, la dimension architecturale, la dimension normative du bâti ou le respect des règles d'urbanisation et des normes techniques de construction, l'utilisation des matériaux de qualité, l'existence de réseaux d'assainissement disponibles, des utilités de viabilisation, des espaces verts... vont devenir des préoccupations de second ordre. Ces pratiques seraient plus

inquiétantes encore, vu l'imposant programme prévu dans le secteur.

D'un autre point de vue, le programme du million de logements à construire en 5 ans, est censé susciter une coordination nationale entre banques et organismes de financement, les entreprises et les professionnels du bâtiment, les praticiens de l'aménagement du territoire, les gestionnaires publics à tous les niveaux, afin d'éviter les risques de délabrement. Ce programme, en fait, relève un triple défi :

- Combler le retard accusé depuis plus de deux décennies.
- Concrétiser un ambitieux programme à moyen terme.
- Sauver l'outil de réalisation national, qui perd ses parts de marché et devient vulnérable face à la concurrence étrangère.

Deux années après la promulgation du programme, soit en septembre 2007, 370 000 unités ont été mises sur le marché, 500 000 autres sont en cours de réalisation. Les logements sociaux sont en majorité de type F3 avec une superficie de 65 m<sup>2</sup>. Le projet de loi de finance 2008 prévoit 70 000 logements sociaux locatifs financés exclusivement sur les ressources budgétaires de l'Etat.

Pour permettre la réalisation de ce programme, le gouvernement a autorisé une grande variété d'arrangements financiers et a ouvert aux entreprises étrangères le marché algérien de manière à satisfaire la demande.

En fait, l'ambitieux programme du gouvernement est tributaire de la résolution de plusieurs facteurs qui, de nos jours, déterminent la résorption de la crise :

- L'état du parc logement existant, constitué en majorité de logements précaires, soit sous la forme de bidonvilles, soit sur-occupés avec des tailles de ménages qui dépassent les 12 personnes par logement. Cela signifie que le programme n'est pas seulement destiné à combler le déficit et à satisfaire la demande des sans logements, mais aussi à

répondre aux attentes des mal logés.

- Le second problème auquel risque d'être confrontée la réalisation du programme, touche le problème du foncier urbain.
- Il faut aussi faire face à la contrainte relative à l'étude des sols et des aléas sismiques.

Le programme est tributaire aussi de la mise en œuvre de tous les moyens disponibles et leur rationalisation. La productivité se fait en complémentarité avec les autres paramètres tels que la nature des matériaux de construction locaux utilisés, la qualification de la main d'œuvre spécialisée, l'organisation des chantiers et la compétitivité des entreprises privées auxquelles l'Etat refuse de se substituer. D'un autre côté, la main d'œuvre qualifiée est rare. Il est désormais établi que les métiers de coffreurs, de ferrailleurs, de maçons et de personnel d'encadrement expérimenté sont plutôt des denrées rares.

- 12.000 architectes pour 1541 communes soit un ratio de 8
- 2.500 ingénieurs soit un ratio de 2
- Pour la main d'œuvre qualifiée on enregistre 450.000 diplômés pour 900 centres de formation professionnelle. (<sup>14</sup>)

Les matériaux de construction demeurent également un goulot d'étranglement des plus handicapant : les agrégats, le sable, le gravier de carrière, le ciment et le rond à béton ont connu une hausse de prix vertigineuse. Les systèmes de construction utilisés sont également jugés basés sur des structures en béton armé dont le prix de revient est très onéreux et représente 60% du coût du logement. Beaucoup de recherches préconisent l'utilisation de techniques moins consommatrices de béton et qui permettent l'utilisation de matériaux locaux et capables de réduire le coût de près de 50% (maçonnerie porteuse chaînée, MPC).

Pour toutes ces raisons, il apparaît que la résorption de la crise de l'habitat



met en exergue sa nature complexe à travers ses origines, ses manifestations, son mécanisme et son évolution.

## **2.1. Les mécanismes de financement du logement**

### **2.1.1. Les premiers pas du nouveau mode de financement du logement**

Jusqu'aux années 1990, les interventions de l'Etat concernent la fourniture du logement social à tous sans distinction aucune au point que les efforts de l'Etat dans ce domaine sont estimés à 90 milliards de dinars entre 1980 et 1990, sans tenir compte des moins-values sur les logements publics et les terrains à bâtir cédés à bas prix. Cependant cette politique a donné lieu à une absence de clarté dans les critères d'attribution, et a laissé un goût d'injustice du fait que la plupart de ceux qui en ont profité n'avaient nullement besoin d'aide car ils étaient largement capables de s'autofinancer. Cette déviation de l'aide publique, souvent au détriment des cas sociaux, a aussi suscité un sentiment de dépendance totale vis-à-vis vis de l'Etat. Une frange importante des demandeurs de logements se mettait donc en situation d'attente d'une solution qu'ils considéraient à 100 % étatique. Une nouvelle politique se doit alors d'exister. Cette nouvelle politique devrait donc non seulement promouvoir l'épargne, mais faire prendre conscience aux citoyens qu'il leur appartient de se prendre en charge et que l'Etat ne peut les aider que sur la base des efforts qu'ils déploient eux-mêmes. L'aide devient alors personnalisée avec, en corollaire, l'application progressive des prix réels. Elle permet de dynamiser le secteur, tout en obligeant le demandeur à construire ou à participer à la construction de son logement.

Les instruments centraux du nouveau dispositif alors vont être la CNEP (Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance) et la CNL (Caisse Nationale du Logement). Cette dernière est créée par décret exécutif n°91.146 en mai 1991 en vue de concilier épargne et aide de l'Etat. Dorénavant il existe, pour le citoyen,

trois voies d'accès au logement neuf :

- soit qu'il dispose de moyens financiers suffisants lui permettant d'acheter ou de construire sa propre maison ou son propre appartement,
- soit qu'il remplit les conditions pour bénéficier d'un crédit de la Caisse d'Epargne,
- ou bien il sollicite l'aide de l'Etat.

Dans ce contexte, l'Etat a réglementé sa participation à la résorption de la crise du logement en adoptant trois possibilités selon la catégorie socioprofessionnelle et les capacités financières de chacun :

★ **La première possibilité** est représentée par la Caisse Nationale du Logement (CNL) qui, lors de sa création en 1992, était considérée comme la banque du logement social.

A travers la CNL, l'Etat se propose d'intervenir sur trois volets :

- en octroyant une aide financière aux plus nécessiteux
- en allongeant la durée de remboursement du prêt octroyé pour l'achat du logement
- en bonifiant le taux d'intérêt pratiqué par l'organisme prêteur.

Il s'agit de vente de logements avec aide et facilité de paiement. Les prêts sont toujours alloués par la CNEP. A travers la CNL, l'Etat paie donc une partie des taux d'intérêts et consent des avances au cours des premières années afin de couvrir l'allongement des délais de remboursement.

L'épargne est toujours une condition d'accession au logement, d'abord à travers l'apport initial imposé, et aussi par la dotation accordée en termes de points, aux ménages ayant accumulé le plus d'intérêts à la CNEP.

La distribution des logements se fait alors comme suit :

1) La demande est classée sur la base du revenu du chef de famille et de son conjoint dans l'une des quatre catégories suivantes :

Catégories	Revenus	A P	A F	P C	D R	Taux d'intérêt
I	R < 2 SNMG	10%	25%	70%	40 ans	2,50%
II	2 SNMG < R < 3 SNMG	10%	-	90%	40 ans	3%
III	3 SNMG < R < 4 SNMG	20%	-	80%	25 ans	4%
IV	4 SNMG < R < 5 SNMG	20%	-	80%	25 ans	5%

AP = Apport personnel calculé sur la base du coût du logement

AF = Aide financière calculée sur la base du coût du logement

PC = Prêt consenti

DR = Durée de remboursement

2) Le postulant doit alors répondre aux conditions suivantes :

a) Pour bénéficier des avantages accordés par la CNL : être épargnant depuis deux ans au minimum, ou bien s'ouvrir un plan d'épargne et avoir accumulé au moins 1 000 DA d'intérêt pour les catégories I et II, et 2 000 DA pour les catégories III et IV.

b) Ne pas être déjà logé, ou ne pas avoir bénéficié de la cession d'un logement du patrimoine immobilier public.

c) Pour le cas d'un prêt à la construction : être propriétaire d'un terrain à titre individuel ou dans le cadre d'une société immobilière.

3) Le postulant est alors soumis à un barème de cotation qui tient compte de son niveau de revenus et de celui de son conjoint, de sa qualité d'épargnant, de ses conditions d'habitat et de sa situation personnelle et familiale.

De par cette intervention, l'Etat exprime le désir des pouvoirs publics de résoudre la crise du logement et de répondre à la contrainte financière, afin de relancer les investissements en matière de construction.

★ **La deuxième possibilité** concerne les catégories sociales encore plus démunies. Elle donne lieu à ce qu'on appelle le "logement évolutif". Il s'agit de lotissements sociaux où l'Etat participe au moyen de la viabilisation du terrain, subventionne les prix (le mètre carré est vendu symboliquement 30 DA le m<sup>2</sup> en

1995), et réalise la construction à concurrence de 200 000 DA. Le reste est réalisé sous forme de prêt avec un taux d'intérêt bonifié de 3 %.

Le remboursement se fait sous forme d'une location-vente à l'OPGI.

Même si le logement paraît petit, puisque le lot de terrain ne dépasse pas 120 m<sup>2</sup> et que la superficie bâtie se situe entre 40 et 45 m<sup>2</sup>, le postulant a toujours la possibilité, selon ses moyens, de l'étendre horizontalement ou verticalement, d'où le nom de "logement évolutif".

Les promoteurs privés et la CNEP recrutant leur clientèle parmi les catégories à hauts et moyens revenus, l'Etat a pour souci majeur d'éponger les besoins de la catégorie sociale la plus démunie (et numériquement la plus importante) qui ne trouvait pas de "marché" où s'intégrer, surtout durant la période où l'Etat avait abandonné le principe du logement social.

★ **La troisième possibilité** est le logement social classique réalisé par l'OPGI et dont le postulant a le statut de locataire.

Toutefois, concrètement, l'intervention de l'Etat est paralysée par la situation politico-économique de l'époque. La contrainte principale étant l'état des entreprises de construction. Une grande priorité est donnée au logement, surtout depuis 1995, mais les moyens demeurent insuffisants puisque l'Algérie vit une situation conjoncturelle des plus difficiles. Devant la réduction des capacités financières de l'Etat, et étant devenu évident que celui-ci ne pouvait plus et ne devait plus être le seul offreur sur le marché du logement, il devient alors nécessaire de s'ouvrir à l'initiative privée pour que les pouvoirs publics consacrent leurs interventions uniquement au profit des couches les plus défavorisées. C'est dans ce contexte, qu'un cadre juridique de la promotion immobilière a vu le jour. La loi 86-07 de mars 1986 se fixe les objectifs suivants :

- 1/ Encourager les promoteurs publics et privés à développer la construction de logements promotionnels
- 2/ Encourager la participation du citoyen au financement de son logement par la mobilisation de son épargne.
- 3/ Insérer le logement dans le cadre du financement bancaire de l'économie.

Cependant, les effets escomptés par cette loi ne peuvent se réaliser d'abord en raison du fait qu'elle n'intervient qu'au niveau du marché primaire, c'est-à-dire le lieu où sont proposés des logements neufs à la cession ou à la location. Le marché secondaire, là où sont proposés à la cession ou la location, des biens immobiliers appartenant aux particuliers, est tenu totalement en dehors de cette loi. Ensuite, l'accès au foncier doit obligatoirement transiter par l'APC, ce qui alourdit la procédure d'achat de terrains à bâtir. Et enfin L'échec de cette loi, se situe au niveau des moyens de financement jugés trop contraignants : limitation à 50% du coût de l'investissement et surtout interdiction d'utilisation des apports des réservataires.

Toutes ces raisons mènent vers la refonte de la loi par le décret législatif 93.03 de mars 1993. Le principal amendement de la loi, va porter sur la nature juridique de l'activité de promotion immobilière. Les nouvelles dispositions de la loi lui confèrent un caractère commercial, excluant de son exercice tous les intervenants dont le statut juridique est incompatible avec sa nature commerciale (APC, administration). Ces dispositions consacrent alors la formule "vente en l'état futur d'achèvement" (VEFA) ou "vente sur plan" (VSP), de même qu'elles donnent un schéma global de financement de l'immobilier.

Dans ce cadre, le monopole de la CNEP-Banque sur le financement de l'immobilier est supprimé. Il y a ouverture de ce créneau à l'ensemble des banques. Le plan de financement est alors basé sur la contribution :

- du promoteur par la mobilisation de son autofinancement, des acquéreurs par la mobilisation de leur apport personnel, et du concours de la banque ;
- des crédits immobiliers aux ménages, puisque les banques sont appelées à apporter leur concours financier aux ménages pour leur permettre, soit la construction d'immeubles à usage d'habitation, soit l'acquisition de logements neufs ou anciens dans le cadre de la cession de biens entre particuliers.

Les crédits concernent alors, soit :

- une construction individuelle ou dans le cadre coopératif,
- une extension ou une amélioration d'une construction déjà existante,
- l'aménagement d'une habitation,.
- l'accession d'un logement neuf selon la formule VSP auprès d'un promoteur,
- l'accession d'une habitation ou d'une construction en cours de réalisation auprès d'une personne physique ou morale,
- l'accession d'un terrain à bâtir.

Les critères d'octroi du crédit vont être définis selon :

- Le coût du projet immobilier qui détermine le niveau maximum consenti par la banque qui peut atteindre 80% pour le projet de l'acquisition. Ce coût est, bien entendu, justifié par les documents probants (devis, promesse de vente, attestation de cession...).
- Le revenu, qui va être la base de détermination de la charge financière du client au crédit au titre de remboursement, et qui ne doit en aucun cas dépasser les 40% du revenu mensuel.
- La durée du crédit, qui est déterminée par la différence entre l'âge du client et l'âge de 60 ans ou 70 ans selon les banques. Cette durée varie de 5 ans à 30 ans.

Cependant, ce système ne peut fonctionner à plein régime sans l'établissement d'un cadre institutionnel de financement de l'immobilier. Pour vaincre les appréhensions du secteur bancaire à financer le logement promotionnel, il fallait atténuer le risque d'immobilisation des créances et de leur recouvrement. Ces missions ont été assignées respectivement à la société de refinancement hypothécaire (SRH) et la société de garantie de crédits immobiliers (SGCI.)

I - SRH : le capital initial est estimé à 3290 milliards de dinars, elle est créée en juin 1997.<sup>(15)</sup> L'objet de cette société est d'assurer le refinancement des banques et établissements actionnaires au titre des crédits octroyés aux ménages et garantis par la Société de Garantie des Crédits Immobiliers. Elle offre aux banques des refinancements à longs termes adossés aux prêts hypothécaires. C'est une institution non bancaire supervisée par la Banque d'Algérie. Elle a été capitalisée par cinq banques publiques (54% du capital), trois compagnies d'assurance et le Trésor (30% du capital) et par un prêt du Fonds arabe de développement économique et social (FADES), d'un montant de 30 millions de dollars à des conditions sensiblement inférieures au marché.<sup>(16)</sup>

II – SGCI, établie en 1998. Elle offre aux banques une assurance contre les risques de crédits, promoteurs et acquéreurs, en couverture des risques de décès, d'invalidité et de défaillances temporaires ou définitives, jusqu'à concurrence de 90% de la dette. Son capital de départ se mesure à 1,050 milliards de dinars, et son avantage réside dans la résorption des risques encourus dans la distribution des crédits et dans la réduction proportionnelle des prévisions que les banques sont tenues de constituer conformément à la réglementation prudentielle.

III - Le Fond de Garantie de Caution Mutuelle des activités de promotion immobilière : Créé en 1994, il garantit les paiements revêtant le caractère

d'avances à la commande perçues par les promoteurs immobiliers, de leurs clients au titre des contrats de vente sur plan. La mise en place de ce fond, se veut un encouragement à la participation accrue des ménages dans le financement du logement, ce qui nous ramènerait à une réduction, en conséquence, de la participation des banques à ce financement.

IV - La réorganisation de la CNL : les nouvelles missions de cette caisse vont se résumer comme suit :

- Gérer les contributions et aides de l'Etat en faveur de l'habitat, en matière de loyers, de résorption de l'habitat précaire, de restructuration urbaine, de réhabilitation et de maintenance du cadre bâti et de promotion du logement social.
- Promouvoir toute forme de financement de l'habitat par la recherche et la mobilisation de sources de financement autres que budgétaires. Le fichier national des aides CNL (FNAC) est une structure rattachée directement à la direction générale, et a pour mission principale le contrôle national de non double attribution des aides au titre des programmes mis à la charge de la CNL

Tout ce système, corroboré par les dispositifs de l'aide à l'accession à la propriété (AAP) distribuée pas la CNL, développe l'offre de crédits à l'immobilier par les banques. Le marché de l'immobilier se diversifie. L'entrée du CPA en 1999, fut d'abord concurrentiel pour la CNEP et surtout référentiel pour les autres banques. Elle fut suivie par la BDL en 2000, la BEA et BNA en 2002, la BADR en 2003 puis, petit à petit, les banques privées, plus souples, qui confèrent un avantage comparatif.

Ce pendant, le marché hypothécaire en Algérie souffre de contraintes primordiales. Il s'agit, d'un côté, notamment, de l'inexpérience des grandes banques sous contrôle de l'Etat qui sont mal équipées pour développer et gérer



les prêts aux logements. La CNEP, en ce sens, est la seule institution rodée pour ce genre d'activité. Son handicap à elle, réside dans sa gestion administrative, son action dirigée sur seulement des produits réglementés et sa faible maîtrise du risque.

D'un autre côté, le cadre juridique et réglementaire est défavorable au transfert des droits de propriété. La qualité des garanties hypothécaires demeure inefficace en droit et en pratique, et la formalisation des droits de propriété par des titres dûment enregistrés est insuffisante.

Mais la contrainte la plus sérieuse a trait au pouvoir d'achat des demandeurs de crédits logement, les prix des logements étant trop élevés par rapport aux revenus moyens des demandeurs de crédits. D'autant qu'en plus du montant du crédit, l'acquéreur est obligé de souscrire à des assurances aux coûts trop élevés.

Tout cela, ajouté à la pénurie et l'irrégularité des terrains à bâtir, au sous-développement de l'industrie de la construction, qui crée des surcoûts et des rallonges de délais, rend le système de crédit immobilier très nuancé en Algérie. La lenteur des procédures administratives, et l'absence d'organismes administratifs spécialisés dans l'évaluation des biens immobiliers, font que pendant les premières années de son lancement, le crédit hypothécaire n'a guère engendré le succès escompté.

Cependant, après l'effervescence actuelle, qui caractérise le secteur de la construction et du logement en Algérie, ce secteur occupe une place prioritaire. Les banques essayent d'améliorer leurs stratégies, et cette activité draine même un intérêt international puisque la Banque Mondiale approuve un prêt de 5,5 millions de dollars US pour faire face à la problématique du financement hypothécaire du logement en Algérie (<sup>17</sup>). Cette coopération internationale va améliorer les capacités du secteur bancaire et les conditions législatives et

administratives qui régissent l'octroi de prêt et son financement.

L'Etat, quant à lui, engage des efforts pour améliorer cette nouvelle orientation des banques par la mise en place de titrisation et concours financiers (550 milliards de dinars) <sup>(18)</sup> prévus dans le cadre de la réalisation du million de logements. Le système de titrisation de créances consiste en ce que la banque qui finance par crédits hypothécaires constitue une créance hypothécaire qui sera cédée à une société de refinancement hypothécaire, ce qui permettra d'assurer l'adéquation du terme de la ressource et du terme de l'emploi. La banque pourra aussi procéder à l'émission d'obligations adossées aux hypothèques et donc de développer un nouveau segment du marché financier qu'est le marché hypothécaire.

Les acteurs financiers et les banques voient alors ces nouvelles missions comme une opportunité qui va leur permettre de réaliser des valeurs ajoutées. Elles essayent de contrecarrer les contraintes en :

- simplifiant les conditions d'octroi du crédit,
- en augmentant la qualité du financement,
- en baissant le taux d'intérêt,
- en introduisant la procédure de gage collatéral,
- en élargissant la gamme des produits : financement de logements neufs, logement en cours de construction, aménagement de logement...

Cependant, globalement, les améliorations doivent toucher la réforme foncière dans son aspect lié au droit de propriété, l'efficacité des crédits hypothécaire et enfin le système d'enregistrement et d'octroi du titre.

Néanmoins, la politique AAP, engagée par l'Etat à travers la CNL, va rehausser le pouvoir d'achat des postulants crédits. De même que l'immobilier devient un secteur porteur net et attire de plus en plus de ressources financières, ce qui va faire baisser les coûts du crédit hypothécaire. Aussi, l'importante

compétitivité dans le marché de l'immobilier va influencer les conditions des banques à moyen terme

### **2.1.2. La mise en place de la réforme du financement de l'habitat**

L'objectif de la réforme du logement en "accession aidée à la propriété (AAP), n'est pas seulement une nouvelle organisation, elle représente une véritable révolution dans les mentalités, dans les démarches et dans les comportements. Elle est sensée insuffler une dynamique nouvelle au secteur par l'intégration des individus dans le processus de financement de leurs logements. Elle donne lieu à deux formules :

- La formule location vente
- la formule du logement social participatif

#### ***2.1.2.1. La formule de l'habitat location-vente***

La location vente est une opération de réalisation de logements financés sur concours de l'Etat, sous forme d'avance remboursable, auquel s'ajoute un complément apporté par l'acquéreur. Les fonds publics représentent 75% du coût final du logement, auxquels s'ajoutent les 25% comme apport de l'acquéreur. En fait, l'acquéreur prend une option préalable d'acquisition du logement en toute propriété au bout d'une période fixée par le contrat.

L'Agence de l'Amélioration du Développement du Logement (AADL), est le promoteur de ce type de logement. Les demandes sont alors déposées à son niveau et, après traitement des dossiers, les bénéficiaires versent les 10% du prêt du logement alors que les 15% restants ne seront versés qu'à la signature du contrat location vente entre l'AADL, d'un côté, et le bénéficiaire, de l'autre, et ce, auprès d'une étude notariale. Les conditions d'éligibilité sont alors les suivantes :

- L'acquéreur ne doit n'y posséder ni avoir possédé, en propriété, un bien à usage d'habitation.
- Il ne doit pas avoir bénéficié d'une aide financière de l'Etat pour la construction ou l'acquisition d'un logement.
- Son revenu ne doit pas excéder cinq fois le SNMG.
- Il doit justifier des 25% minimum du prix du logement.
- Il doit justifier de la capacité de remboursement des mensualités fixées et calculées sur la base du montant restant du prix du logement augmenté des frais de gestion, et ce dans la limite de la période convenue dans le contrat, et qui ne doit pas excéder vingt ans <sup>(19)</sup>.

L'opération démarre en 2001 avec un programme de 20 000 logements puis 35 000 logements en 2002. Les logements réalisés sont soit de type F3 (trois pièces) de 70 m<sup>2</sup> habitables ou F4 (quatre pièces) de 85 m<sup>2</sup>, à 50% pour chaque catégorie. Le coût est fixé à 20 000 DA/m<sup>2</sup> et il intègre le coût du terrain, études, frais et rémunération de gestion. C'est un coût supérieur à celui du logement social de l'époque estimé à 16 000 DA/m<sup>2</sup>, ce qui en fait un logement de type amélioré. <sup>(20)</sup>.

Les 25% du bénéficiaire sont versés de la manière suivante :

- 10% option ferme d'acquisition.
- 5% à la remise des clés.
- 5% durant l'année qui suit la remise des clés.
- 5% une année après la date de versement de la dernière tranche <sup>(21)</sup>.

L'opération a provoqué un engouement certain auprès des populations pour les raisons suivantes :

- Les critères sont clairs, ce qui donne des chances égales à tous les postulants.
- Les revenus intermédiaires (classe moyenne) qui ne pouvaient ni

prétendre au logement social, ni au logement promotionnel, trouvent un créneau adapté à leurs moyens, surtout que le paiement se fait par tranche.

- Les demandes des célibataires ne sont pas récusées, ce qui enfin leur donne la possibilité d'accéder au logement.

Tout cela, a fait qu'une grande demande afflue à l'AADL, ce qui incita l'Etat à lancer de nouveaux programmes financés cette fois par la CNEP banque.

Cependant, les résultats de ces programmes demeurent mitigés. Les délais de réalisation fixés au départ à 18 mois, apparaissent irréalistes, surtout que les programmes sont conçus en tours de 9 à 14 étages. Les entreprises privées, même si elles sont choisies parmi les meilleures, ne possèdent ni les moyens humains ni les moyens technologiques adaptés à ce type de logement. Les entreprises, malgré leur privatisation, sont gérées par des gestionnaires qui ne possèdent aucune compétence en matière de bâtiment. Le secteur privé vient d'émerger, et est encore à l'état embryonnaire, il a besoin d'une période de transition pour se constituer. C'est pourquoi, l'Etat fait appel aux entreprises étrangères. L'entreprise chinoise, même si, elle aussi, accuse un retard, néanmoins son produit est mieux fini et le retard est inférieur à celui des entreprises nationales.

Le coût a été relevé par l'AADL à 23 000 DA/m<sup>2</sup> pour permettre aux entreprises de résorber leurs défaillances. La mise en vente des **locaux** des rez-de-chaussée aurait pu soutenir les surcoûts, mais les prix élevés pratiqués ainsi que l'éloignement des sites ont engendré, parfois, une mévente.

Les résultats actuels de cette opération sont :

- Mécontentement des acquéreurs en attente, dont les prévisions ont été bouleversées.
- L'Etat n'a pas encaissé les remboursements de son avance à cause des

retards dans les réalisations.

- De grandes défaillances dans la finition des logements sont constatées ce qui crée des litiges importants entre les bénéficiaires et l'AADL.

### ***2.1.2. 2. La formule de l'habitat participatif***

Ce dispositif, mis en place parallèlement au précédent, permet au demandeur de logement de bénéficier, simultanément, de l'aide de l'Etat (AAP) et d'un crédit immobilier accordé par une banque.

L'AAP est octroyée en fonction du revenu du couple demandeur de logement. Les conditions d'éligibilité sont les suivantes :

- Le demandeur ne doit pas avoir bénéficié de la cession d'un logement du patrimoine public.
- Il ne doit pas posséder, en toute propriété, une construction à usage d'habitation.
- Le couple demandeur doit justifier d'un revenu inférieur à quatre fois le SNMG

**Tableau 3.5. Détermination du montant de l'AAP**

Catégorie	Revenus mensuels (DA)	Montant de l'aide
I	Revenus < 2,5 SNMG	500.000 DA
II	2.5 SNMG < Revenu < 4 SNMG	45.000 DA
III	4 SNMG < Revenu < 5 SNMG	40.000 DA

Source : M. Maghraoui, Quel habitat pour l'Algérie ? La nouvelle ville de Constantine, Média plus, 2006, p. 56

Le logement est vendu sur plan (VSP). Les promoteurs ne peuvent recourir aux fonds des acquéreurs pour la réalisation des projets sans passer par la procédure VSP auprès d'une étude notariale. L'obligation faite au promoteur de contracter une assurance auprès du Fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière, représente une assurance quant au remboursement des paiements en cas d'insolvabilité.

La wilaya répartit les quotas d'aide de l'Etat qui lui ont été notifiés par le ministère, aux APC, et sélectionne les promoteurs pour chaque site. Une convention de projet, portant cahier des charges, est signée par la wilaya, l'APC, le CNL et le promoteur sélectionné. Celui-ci sélectionne, à son tour, les acquéreurs proposés par l'APC, et ne peut engager les travaux qu'après avoir signé les contrats VSP avec les bénéficiaires, et après que la CNL ait signé une convention dans laquelle elle précise le montant de l'aide et les modalités de son versement, qui sont alors avancés par la CNL, après que la DLEP ou la DUC aient attesté du niveau d'avancement des travaux. Les versements se font comme suit :

- 30% à l'achèvement des fondations de l'ensemble du projet.
- 40% à l'achèvement du gros œuvre.
- 20% à l'achèvement des corps d'Etat secondaires (100%).

- 10% à la signature du procès-verbal de prise de possession par devant le notaire, entre le promoteur et l'acquéreur <sup>(22)</sup>.

Le projet est censé être achevé avant le paiement de la quatrième tranche.

Les obstacles à ce programme sont principalement d'ordre bureaucratique. La quantité de documents administratifs demandés, ainsi que la lenteur dans le traitement des dossiers, retardent de plusieurs mois le lancement des travaux.

Il existe plusieurs intervenants auxquels l'acquéreur, par le biais du promoteur, doit fournir des dossiers administratifs très lourds :

- Le promoteur pour le contrat de réservation.
- La CNL pour l'octroi de l'aide.
- Le notaire pour la VSP.
- La banque pour le crédit.

La CNL quant à elle, rejette toute la liste si la procédure est arrêtée, si un seul dossier est incomplet ou ne remplit pas les conditions. La procédure administrative, à elle seule, peut durer plus d'une année, ce qui rend le délai de réalisation et d'attente pour l'acquéreur indéterminé.

Les modalités de paiement de l'aide sont lourdes et trop lentes. Les promoteurs se plaignent souvent de retard dans les paiements, ce qui allonge davantage le délai de réalisation. Pour cela, la décision de relever la première tranche d'aide d'achèvement des fondations, à 50% du total de l'aide a été prise en avril 2008. L'aide, elle-même, suite à l'inflation des matériaux de construction et pour compenser cette flambée des coûts de réalisation, passe de 500 000 à 700 000 DA.

D'autres mesures visant à encourager les promoteurs à livrer leurs projets dans les échéances arrêtées, ont été annoncées par le gouvernement au début du deuxième trimestre 2008. Il s'agit notamment de l'exonération de l'IBS (impôt sur les bénéfices) et de l'IRG (Impôt sur le Revenu Global), d'une catégorie de



promoteurs immobiliers, à savoir ceux qui auront livré les logements dans les délais contractuels avec des prix qui n'excèdent pas le seuil de 30 000 DA/m<sup>2</sup>. Aussi, il est prévu des mesures d'aides supplémentaires aux promoteurs engagés dans la construction du LSP.

Par ailleurs, la nouvelle grille des salaires, appliquée en avril 2008, a posé un problème touchant les candidats au LSP, dont les rémunérations ont été revues à la hausse. Pour éviter leur exclusion, le ministre de l'habitat a établi une étude et a décidé d'élever le seuil plafond de 60 000 à 72 000 DA.

D'autres mécanismes d'aide ont été introduits au cours de l'année 2008, ils concernent les jeunes de moins de 30 ans, auxquels la CNEP Banque offre deux nouveaux produits de financement. Le premier concerne un crédit destiné au financement de deux années de loyer d'un appartement. Sachant que la location dans le secteur privé se fait par le paiement d'avance de deux à trois années de loyer, cela permettra aux jeunes couples de régler momentanément leurs problèmes de logement, en attendant d'avoir les moyens de s'approprier un logement. Le second produit, quant à lui, est un prêt immobilier étalé sur 30 à 40 ans et qui peut atteindre 100% du prix du logement à acquérir ou du devis estimatif pour sa construction.

En conclusion, l'on peut dire que l'Etat fait des efforts pour stimuler la construction ainsi que la promotion immobilière, notamment, en levant la contrainte du financement. Cette contrainte a été pendant toutes les années 1990 jusqu'à début 2000, la contrainte principale en ce domaine. Pour cela, la diversification de l'aide, va permettre aux postulants de choisir, parmi la batterie de financement offerte, celle qui correspond à leurs moyens et capacités de remboursement. Il est attendu, néanmoins, que cette aide soit dynamisée par l'allègement des formalités administratives et bureaucratiques, concernant l'aide octroyée par le biais de CNL. Cette aide, demeure le seul espoir d'acquérir un

logement pour la couche disposant de revenus moyens, étant donné que le crédit immobilier offert par les banques, apparaît cher et donc contraignant pour cette catégorie de revenu.

## **2.2. La fonction conception**

Le secret d'une appropriation réelle de l'habitat est une adaptation de l'espace bâti à toutes les pratiques, aussi bien journalières que saisonnières de l'habitant. La polyvalence des espaces à ces pratiques, est aussi nécessaire, que le toit qui abrite tout le logis. C'est pourquoi, le logement, avant d'être réalisé, est conçu, imaginé dans ses formes, ses dimensions, sa structure et sa localisation. Ce travail, n'est pas seulement l'approche de l'architecte. Celui-ci se doit d'être soutenu par une réglementation globale fixant les normes qu'il ne faut pas dépasser, de même que la coordination entre la conception, la réalisation et la participation de l'occupant, est plus que nécessaire. Un logement mal conçu est forcément mal réalisé. C'est pourquoi cette fonction se doit d'occuper une place primordiale avant toute programmation de construction. Les outils d'une bonne conception vont être alors la disponibilité et le choix dans les terrains à bâtir, les moyens techniques des bureaux d'études, la réglementation et la normalisation dans la construction, qui vont constituer les outils de base de la conception.

### **2.2.1. La contrainte foncière**

Les spéculations foncières ne sont pas récentes en Algérie. Depuis l'indépendance, elles obéissent à des réseaux organisés dont les responsables peuvent être des élus locaux et mêmes des responsables d'organismes intervenant en amont ou en aval de l'acte de bâtir. Cette vérité a été confirmée par les nombreuses enquêtes judiciaires et différents scandales dans ce domaine. Pour toutes ces raisons, il devient d'abord nécessaire, de l'aveu des responsables

du secteur eux-mêmes, d'effectuer un recensement général du foncier urbain à l'échelle nationale. Cette opération risque de prendre beaucoup de temps à cause d'abord de l'étendue du pays, et ensuite, puisque pendant des années, le foncier a été sujet aux transactions informelles. Les travaux du cadastre se poursuivent et ne sont pas achevés depuis 1975. Le nombre de litiges fonciers constitue une contrainte à surmonter. Surtout que certains, jusqu'à aujourd'hui, n'ont pas connu leur épilogue.

Ensuite, il faut faire face à une seconde contrainte relative à l'étude des sols et des aléas sismiques. Le récent séisme de mai 2003 impose, en effet, cette anticipation qui permettra d'envisager des constructions qui respectent les normes antisismiques. En fait, le foncier urbain en Algérie, est un problème qui dépasse les prérogatives du ministère de l'habitat puisque pour lever toutes les contraintes, il est nécessaire de faire intervenir les ministères de la justice, de l'agriculture, des finances (fiscalité foncière), de l'hydraulique, des travaux publics et de l'environnement....

La conception, n'est pas seulement responsable de la qualité de l'espace intérieur, elle se doit aussi de s'intéresser à la qualité de l'espace extérieur, l'habitat étant un tout intégrant le logement proprement dit et les commodités utiles et nécessaires qui l'accompagnent. Localiser un projet de logements, c'est aussi localiser des espaces libres prévus, un terrain de jeux et de sports. C'est aussi prévoir un marché, une école, une mosquée et autres... C'est la raison pour laquelle, et pour raison d'indisponibilité de terrains à bâtir, les villes algériennes se déplacent vers les périphéries. Des nouvelles villes poussent autour de toutes les grandes agglomérations, même si cette opération va coûter en moyens de communication avec la vieille ville : routes, transport...etc., et même si l'éloignement dérange les habitudes et les relations des nouveaux occupants.

### 2.2.2. Les outils conceptuels

Les bureaux d'études sont nombreux, mais l'encadrement expérimenté et compétent est plutôt rare :

- 12 000 architectes pour 1541 communes, soit un ratio de 8.
- 2500 ingénieurs, soit un ratio de 2.

Cependant, mis à part le déficit en personnel d'encadrement, l'architecte se voit imposer l'emplacement, la forme, la surface et le procédé de construction. Son rôle se limite alors, à l'aménagement des espaces de la cellule d'habitation et au maquillage des façades. L'assiette sur le terrain, la surface et le nombre de logements ainsi que le nombre d'étages sont déterminés par le maître d'ouvrage. Cela nous ramène à une rigidité des espaces intérieurs. Les premiers soucis vont être le nombre, le délai et le coût, l'amélioration de la conception n'est pas une préoccupation primordiale. Le logement est conçu selon de stéréotypes fonctionnels : manger, dormir, se laver. C'est un logement architecturalement pauvre et cloisonné, dont l'"appropriation" par l'acquéreur est remis en question. C'est la raison pour laquelle celui-ci entreprend des adaptations de fortune qui, souvent, défigurent les logements et créent des surcoûts pour l'acquéreur. Le logement social, dont la surface ne dépasse en aucun cas les 65 m<sup>2</sup>, est exigu. Cela pousse les occupants à utiliser les espaces collectifs, l'escalier et même l'espace public extérieur à l'immeuble.

En outre, le cahier des charges du maître d'ouvrage (que ce soit l'AADL ou l'OPGI), se limite à la désignation des surfaces, du coût et du fonctionnement. Il ne stipule aucune prescription sur la qualité des matériaux de construction utilisés, de l'espace ni de la finition. La réglementation du bâti en Algérie concerne le produit fini, qui doit répondre aux règles de construction et d'urbanisme. Dans ce cas, l'architecte ne peut que s'adapter à la technologie de l'entreprise de réalisation. Ceci donne alors la prédominance à l'entreprise de

réalisation sur la conception, en matière de dimensions du projet, et surtout dans la mission du suivi.

D'autre part, la trame est inexistante dans la conception en Algérie. « *La trame se dessine sur la base d'un module unitaire basé sur une coordination dimensionnelle entre les matériaux, les éléments de construction (menuiserie, revêtement, équipement) et la conception* »<sup>(23)</sup>

La trame est un support pour la production en série, et est un élément essentiel pour rationaliser la production. Un produit tramé permet une meilleure organisation dans la gestion et la réalisation du projet. Le dimensionnement (trame) constitue le seul moyen de normalisation possible entre la conception et la réalisation. L'ignorance de cet aspect rend le rapport de force favorable à l'entreprise face au maître d'ouvrage, même si cette entreprise ne dispose ni des capacités, ni des moyens de réalisation adéquats.

La fonction suivie est négligée. Les normes, qui pourtant devraient être plus restrictives dans le bâtiment plus qu'ailleurs, ne sont pas respectées. Elles rentrent en contradiction avec les intérêts de l'entreprise de réalisation qui sont profit et rentabilité. La maîtrise d'œuvre, dans ce cas, n'assure plus sa responsabilité en matière de suivi et de réception. L'entreprise ne peut être ni contrôlée, ni jugée sur les aspects de qualité, puisque la contrainte principale devient le respect du coût de revient et du délai.

Tout cela implique que la conception du logement n'est pas de la responsabilité unique de l'architecte. Elle se doit de faire participer l'acquéreur et elle suppose une normalisation et une réglementation, afin d'encadrer la réalisation, de promouvoir le suivi et de permettre un contrôle rigoureux dans la réception. La conception ne s'arrête pas au plan, elle suppose une coordination des efforts tout le long de la réalisation, ce qui permettra, non seulement de produire une construction sécurisante, mais aussi l'émergence d'une qualité architecturale, ainsi que la maîtrise du délai et du coût de réalisation.

### **2.3. La fonction approvisionnement**

Pour garantir la livraison aux citoyens, de logements décents dans des délais relativement courts et suivant un coût harmonisé, il est nécessaire de mettre en œuvre tous les moyens disponibles et surtout de les rentabiliser rationnellement.

La productivité, dans ce domaine, se fait en complémentarité de plusieurs paramètres, dont les matériaux de construction. Ceux-ci sont apparus suffisants pendant longtemps. Les tensions n'ont commencé à se faire sentir qu'avec l'avènement du plan de relance économique. En fait, ces matériaux n'interviennent pas seulement dans la construction de logements, ces produits sont aussi sujets à une forte demande, en réponse aux grands projets d'infrastructure (autoroute Est-Ouest, viaduc...) et des barrages sur tout le territoire national.

Dans le domaine du logement, le système de construction adopté dans notre pays, reste basé sur des structures en béton armé. Le ciment et le rond à béton apparaissent alors déterminants dans la construction de logements à hauteur de 30 à 40 %.

Les besoins en ciment, estimés en mars 2008, par le ministère de l'habitat sont de l'ordre de 14 millions T/an alors que la production nationale (12 entreprises publiques et 1 entreprise privée ACC) est de l'ordre de 16 millions T/an<sup>(24)</sup>

De ce point de vue, il n'y a pas de pénurie. Toutefois, l'économie algérienne est caractérisée par l'existence de deux marchés : l'un légal, public, obéissant à des règles administratives rigides, et l'autre informel, régi par l'offre et la demande, dont le fonctionnement n'est pas totalement maîtrisé par les services concernés. Cela s'applique, plus particulièrement au marché des

intrants de la construction. Le secteur connaît une crise grave dans l'approvisionnement en ciment, en rond à béton (RAB), mais aussi en d'autres produits qui entrent dans la composition des produits destinés à la construction.

L'approvisionnement des chantiers de construction en matière de ciment, connaît des dysfonctionnements graves. La première raison de ce fait est que les cimenteries ne peuvent tourner à plein régime en tout temps. Il est des périodes d'arrêt, soit pour panne, pour maintenance. Généralement, les cimenteries prévoient, dans ce cas, des quantités de sécurité en stock. Cependant, sur le terrain, ceci s'avère insuffisant face à l'explosion de la demande et il s'ensuit une spéculation pour cause de déficit même temporaire.

Cependant, il est reconnu que le problème du ciment n'est pas dans la production. Le maillon faible est situé au niveau de la distribution, et surtout du contrôle des entrepreneurs. Même si le prix du ciment a connu une légère hausse à la production au sein de la cimenterie privée AAC, de l'ordre de 2,5% pour le vrac et de 3 à 4% pour le sac, les cimenteries publiques insistent, quant à elles, sur le fait qu'il n'y a pas eu d'augmentation des prix à leur niveau. La production, par contre, est passée de 3 millions de tonnes en 2003, à 11.6 millions de tonnes en 2007, soit une hausse de 42% <sup>(25)</sup>

Parallèlement, sur le marché informel, le ciment est disponible, mais le sac de 50 kg sorti d'usine à 210 DA environ, est cédé à 500 DA voire 600 DA. En 2005, son prix ne dépassait 180 DA le sac <sup>(26)</sup>. La spéculation est donc la raison principale de la pénurie en matière de ciment. Cette spéculation peut venir des entrepreneurs eux-mêmes. Prioritaires au niveau des cimenteries publiques, certains font de la revente en l'état, ou spéculent sur la vente des bons de livraison pour renfoncer leur trésorerie à sec à cause des lenteurs dans les paiements des situations de travaux.

Pour toutes ces raisons, les pouvoirs publics ont décidé de contrôler toute la

chaîne à partir de l'usine (la production) jusqu'aux points de vente, avec l'intention de sanctionner les spéculateurs. Dans le souci d'assurer une continuité des travaux sur le chantier et pour le respect des délais, que ce soit dans le secteur du bâtiment ou celui des travaux publics, les pouvoirs publics prennent des mesures urgentes.

Le rond à béton, quant à lui, dont 80% de la demande est importée, a vu son prix augmenter de plus de 100% en l'intervalle de 2 mois, passant de 5 000 DA à 12 000 DA le quintal entre fin 2007 et début 2008, alors qu'il ne dépassé pas les 3.500 DA le quintal en 2005. La production locale ne dépasse pas les 400 000 T/an alors que les besoins atteignent 2 millions de tonnes/an <sup>(27)</sup>. La dépendance extérieure en la matière, a fait que l'augmentation des cours internationaux a automatiquement augmenté le prix du RAB en Algérie. Le prix de l'acier a connu une augmentation au niveau mondial. L'augmentation du prix du pétrole induit automatiquement celle des prix de l'acier. En mars 2008, le prix de la tonne de RAB varie entre 900 et 1000 \$ <sup>(28)</sup> sur le marché mondial. Cependant, la hausse de ce prix ne s'explique pas seulement par celle de son cours sur les marchés internationaux, une grande part est laissée à la désorganisation du marché local qui engendre la spéculation.

Certains économistes <sup>(29)</sup> accusent la privatisation d'El Hadjar qui n'a pas été suivie. En effet, selon ce point de vue, l'Algérie posséderait une capacité de laminage estimée à 1.5 millions T/an, qui reste à l'arrêt à El Hadjar privatisé. La privatisation est considérée, certes, comme le moteur de la croissance, mais elle se doit d'être régulée et suivie. Par ailleurs, les autorités gouvernementales alertées par la contrainte du RAB, promettent des investissements conséquents en la matière. Le premier projet à bénéficier du feu vert par le conseil national de l'investissement (avril 2008) est le promoteur égyptien Ezz steel. Le groupe sidérurgique doit concrétiser son projet dans la zone de Bellara (El Milia wilaya



de Jijel) sur une superficie de 200 ha dans une première phase, pour que le projet engloutisse une assiette supplémentaire de 100 ha dans le cadre de l'extension du projet. Ce projet nécessite un investissement de 750 millions de dollars pour produire 1.5 millions de tonnes d'acier/an, et créer 1 700 postes de travail <sup>(30)</sup>. Ce projet ne va pas être le seul, puisque d'autres leaders mondiaux Arcelor Mittal et l'italien AFV Beltrame, comptent investir dans la même zone et le même domaine.

D'autres matériaux de construction demeurent également un goulot d'étranglement des plus handicapants : les agrégats, le sable, le gravier de carrière ont connu une hausse de prix vertigineuse. La raison de la multiplication des prix de ces agrégats par 3 et 4, est la conséquence de l'interdiction de l'extraction du sable des rivières alors que les carrières sont rares et insuffisantes. En l'espace des trois dernières années les prix des matériaux de construction ont renchéri de 120%. Cela ne va pas être sans conséquences sur le procès de réalisation.

Pour toutes ces raisons, des mesures fermes vont être prises par les Autorités au début de l'année 2008. Les mesures seront dissuasives pour faire face à la spéculation sur le prix du ciment. Elles concernent notamment les entreprises de construction impliquées dans la spéculation, qui seront exclues de toute activité en la matière.

Les cimenteries, elles-mêmes, seront soumises à un contrôle rigoureux assorti d'une évaluation des besoins réels des entreprises de construction. Concernant les points de ventes, des commissions mixtes regroupant les agents du ministère du commerce et ceux du service de sécurité seront déployées à travers l'ensemble de la chaîne de commercialisation, et ce, pour contrecarrer la spéculation.

Quant au RAB, l'Etat a décidé, momentanément, de subventionner le prix

de cette matière et de prendre ainsi en charge toutes les augmentations des prix, en dehors de la spéculation.

Cette mesure ne touchera, toutefois, pas les auto-constructeurs qui ont déjà bénéficié de l'aide de l'Etat. La subvention se fera sur la base d'une évaluation des différents projets et chantiers.

## **2.4. Le procès de réalisation**

La réalisation en matière de construction de logements, est constituée d'entreprises restructurées, issues du secteur public, et de PME privées, qui composent la plus grande partie du processus de réalisation. L'appel aux entreprises étrangères, censées promouvoir la concurrence et stimuler l'outil de réalisation nationale, s'est concrétisé par l'entreprise chinoise, la seule à accepter de s'aligner sur le coût de réalisation prédéterminé.

Les procédés technologiques utilisés vont être soit le « coffrage outils » pour les entreprises issues du secteur public, soit les technologies traditionnelles pour toutes les autres micro-entreprises.

« Le coffrage outil » est une transition entre procédés industrialisés et traditionnels évolués et est classé sous la dénomination de Traditionnel Amélioré béton Banché (TAB) : structure à murs porteurs en béton banché, coulée dans des coffrages outils de type « tables et banche » et « tunnel ». L'emploi presque systématique du béton banché est lié au fait que cette technique n'exige aucune qualification. Elle vient en réponse à la non qualification des ouvriers et à l'héritage des moyens de l'industrialisation du secteur public restructuré. L'entreprise utilisant cette technique ne réalise, dans la plupart des cas, que le gros-œuvre et sous-traite la maçonnerie et les seconds œuvres. Ce genre d'entreprise a souvent été sélectionné avec l'entreprise chinoise, pour réaliser les logements location-vente.

Les retards dans les réalisations de ce type de logements sont d'un minimum de 3 ans, alors qu'ils étaient censés être livrés au bout de 18 mois. Ce délai est vite apparu irréalisable même pour l'entreprise chinoise. Les logements réalisés sont de type F3 et F4 à raison de 50% chacun et la surface habitable est fixée entre 70 et 85 m<sup>2</sup>, la taille moyenne étant de 77,5 m<sup>2</sup> habitables. Le coût est prédéterminé et imposé aux entreprises. Il se situe entre 20 000 DA/m<sup>2</sup> et 23 000/m<sup>2</sup>. Il intègre le coût du terrain, l'étude, ainsi que les frais de rémunération de gestion. C'est pourquoi, les résultats des programmes AADL demeurent mitigés. Les programmes sont encore en cours. Le premier programme a été conçu en tours de 9 et 14 étages. Il a accusé un grand retard puisque, lancé en février 2002 avec un délai de 18 mois, les premiers logements livrés ne le sont qu'en septembre 2005. Ce qui laisse apparaître que le délai de 18 mois est irréalisable vu les capacités des entreprises qui souffrent d'insuffisances dans les moyens humains et technologiques. L'appel fait aux entreprises étrangères afin de renforcer l'appareil de production et réaliser le programme, ne peut résoudre ce problème puisque même l'entreprise chinoise n'arrive pas à livrer dans les délais, même si son produit est mieux et relativement plus rapidement fini. Aussi, bien que le coût proposé soit supérieur au coût pratiqué dans le logement social (16 000 DA), les entreprises n'arrivent pas à résorber leurs défaillances. La survie, même, de certaines, reste éphémère. C'est pourquoi l'AADL relève le prix à 23 000 DA/m<sup>2</sup> pour le soutenir. Elle met en vente les locaux du rez de chaussée des tours, renonce à la formule des immeubles à grande hauteur (IGH), afin de faire participer le secteur privé aux petits moyens. En définitive, les retards ont bouleversé les prévisions des acquéreurs, de même que l'Etat n'a pas commencé à encaisser les remboursements de son prêt.

Les contraintes liées à la réalisation des logements sociaux et des logements sociaux participatifs sont, sinon les mêmes, du moins amplifiées par le fait que le coût de logement atteint au plus 24 000 DA/m<sup>2</sup> y compris le technique,

les travaux supplémentaires ainsi que la révision s'il y a lieu. Les surfaces sont limitées à 63 m<sup>2</sup> tout au plus et les logements sont tous de type F3.

La technologie adoptée dans ce cas, est essentiellement le procédé traditionnel, puisque des travaux sont réalisés par des promoteurs qui sont des petites entreprises privées fraîchement constituées.

Le secteur privé a été pendant longtemps muselé. Jusque là, la construction était à l'arrêt. Les plans de charges étaient faibles et donc n'ont pas permis aux entreprises privées de se constituer. La diversification des moyens de financement, ainsi que le lancement des nouveaux projets dans le cadre du PNRE, vont inciter les PME à se développer dans le domaine de la construction. Toutefois, ce sont des micro entreprises dont souvent les seuls moyens matériels sont une grue et un camion. Très souvent, le promoteur lui-même n'est ni ingénieur, ni architecte et embauche un personnel très peu qualifié. Ces micro entreprises travaillent à la limite de l'illégalité en ne déclarant pas la plus grande partie des ouvriers.

La technologie utilisée est donc traditionnelle :

- Constituée d'éléments de construction de petites dimensions (brique, parpaing).
- Elle utilise des outils et des machines simples et un travail saisonnier.
- Elle adopte les vieilles méthodes aux nouvelles conditions économiques et sociales :
  - Ossature des poteaux dans des coffrages en bois.
  - Dalles coulées manuellement dans un coffrage en bois.
  - Béton confectionné sur place.
  - Maçonnerie en parpaing ou brique.
  - Menuiserie en bois.

Les délais, fixés également à 18 mois, sont une formalité administrative.

Les retards, déjà constatés dans la procédure administrative, sont aussi prolongés dans la réalisation.

La contrainte principale pour ce genre d'entreprises est la lourdeur de la gestion financière. Les entreprises n'ont pas de moyens propres, elles sont complètement dépendantes des apports initiaux, des crédits bancaires et des aides de financement de la CNL, qui arrivent tous au compte goutte. Les retards commencent alors, dès la réalisation du gros œuvre.

En outre, l'absence de normalisation et de dimensionnement, déjà traitée plus haut, engendre des gaspillages en matière de temps et de matériaux, en bois de coffrage, casse de matériaux (hourdis, briques, parpaings, carrelage) à cause de l'absence de coordination des dimensions de la structure avec celle des autres éléments. La non qualité dans la conception, engendre alors une inadaptation des dimensions des matériaux aux côtés du projet.

L'incompétence des entreprises et le manque de qualification des travailleurs vont se répercuter d'abord sur les aspects visibles du produit.

A l'intérieur, le logement enregistre beaucoup de malfaçons : carrelage mal posé, murs déformés, quincaillerie de mauvaise qualité, menuiserie défectueuse, différences des hauteurs des marches.

A l'extérieur, les espaces libres, prévus initialement en terrains de jeux, de sport, routes, jardins et autres, sont nus, poussiéreux en été, boueux en hiver et donc peu propices aux échanges sociaux.

*« Aux constructions de la ville traditionnelle liées au site et intégrant en un tout cohérent, différentes fonctions urbaines, se sont substitués des bâtiments organisés en plan de masse systématique, répétitifs, ne créant pas de tissu urbain. »<sup>(31)</sup>*

Toutefois, les effets ne s'arrêtent pas uniquement aux aspects visibles, ils touchent la structure et peuvent amener à l'insécurité du logement :

- L'étanchéité reflète les infiltrations par le toit et peut se manifester longtemps après l'occupation du logement.
- La plomberie peut engendrer des fuites d'eau voire même, plus dangereuses, des fuites de gaz.
- L'inclinaison vers le bas de certaines conduites d'évacuation de gaz brûlés ajoutée à son imperfection peut conduire à l'asphyxie des occupants.
- L'installation électrique défectueuse provoque le plus souvent des courts-circuits.

Le laxisme total du maître d'ouvrage, du bureau d'étude et du CTC, dans la fonction de suivi, de contrôle et de la réception, se répercute sur la qualité de l'habitation dans son ensemble.

Les erreurs commises par les entreprises de réalisation sont faites soit par ignorance, vu l'incapacité des moyens humains et matériels soit volontairement par souci d'économie. Ceci est la conséquence du désintéressement de la mission de suivi et de contrôle. Cette mission est indispensable, non seulement pour la sécurité de la construction, mais aussi pour l'émergence d'une qualité architecturale <sup>(32)</sup>.

Les normes, pourtant très restrictives dans le bâtiment, sont inexistantes ou rarement respectées, ceci va jusqu'à la qualité des matériaux de construction.

1/ Le béton est un mélange de pierres, de sable, de ciment et d'eau. Sa qualité est primordiale et doit être parfaite puisque c'est de lui que dépend la sécurité de l'habitation. Pour cela il est nécessaire :

- Que le sable soit de bonne qualité, c'est-à-dire constitué d'un mélange de différents sables (de rivière, de mer, de carrière). Ce mélange est inexistant dans les chantiers algériens. <sup>(33)</sup>
- L'eau doit être propre et exempte de matières organiques : l'eau achetée

par les entreprises provient des rivières.

- Les pierres et le sable également doivent être propres, le malaxage suffisant et le béton fortement serré, ces trois conditions sont rarement réunies.

Bien que le béton ait été normalisé en 1989, les différents rapports du CTC ont fait ressortir l'utilisation de mauvais béton sur les chantiers de construction en Algérie. <sup>(34)</sup>

2/ Les hourdis : Ce sont des dalles de béton coulées sur place pour constituer le plancher. Leur assemblage n'exige pas une haute technicité, excepté le fait que la distance d'axe en axe, entre les poutrelles, est dictée par la dimension des hourdis (50x50 ou 60x60). L'absence de trame (normes) déjà mentionnée, génère des dimensions résiduelles. Le colmatage de ces résidus crée des surcoûts et allonge les délais.

3/ La brique ou le parpaing : Leurs dimensions sont strictes et servent à monter les murs de façade et de séparation. En l'absence de trame, là aussi, l'ouvrier est obligé de tailler les briques car les demi briques n'existent pas. Un projet mal tramé occasionne, également, des pertes de matériaux et des retards dans la réalisation.

Tout cela, va se répercuter sur la qualité du logement. Cette absence de qualité va à son tour occasionner des surcoûts qui vont être à l'origine :

- des réclamations des clients à cause des malfaçons portant sur l'esthétique, la finition, la menuiserie et autres ;
- des sinistres couverts par les garanties du bon fonctionnement ;
- des reprises d'ouvrage mal exécutés, accidents, litiges ...

En outre, et depuis 2006, l'augmentation des prix en matière d'approvisionnement ne fait qu'amplifier les problèmes. Malgré les mesures urgentes annoncées par les pouvoirs publics pour répondre aux problèmes de

disponibilités des matériaux de construction et la régulation de leur prix, la situation ne semble pas évoluer dans le sens espéré par les entrepreneurs (AGEA, UGEA, CNPA, UNPE) laissant entrevoir que les entreprises sont au bord de l'asphyxie. Les prix de revient qui plafonnaient à 24 000 DA/m<sup>2</sup>, ont flambé, culminant à 38 000 DA/m<sup>2</sup> en 2007/2008, cela sans compter les pénalités de retard auxquelles les détenteurs de marchés sont exposés et dont la cause est l'arrêt technique par manque d'approvisionnement.

Cela a pour conséquence directe l'arrêt de près de 70% des chantiers de réalisation, avec l'éventualité d'un dépôt de bilan pour certains. Les associations d'entrepreneurs sont alors toutes unanimes pour l'interdiction de la passation de marchés publics sans clause de révision et d'actualisation des prix. Sur ce plan, d'une part le prix déterminé ne fait que limiter le promoteur en matière de qualité, et d'autre part, la lenteur dans la réalisation fait que le coût est vite dépassé, ce qui sera une source de litiges entre promoteurs et acquéreurs, et allongera davantage les délais de livraison. Les associations d'entrepreneurs <sup>(35)</sup> réclament également la publication des indices de révision des prix, qui, depuis 2005, n'a pas été actualisée. Elles suggèrent, par ailleurs, la mise en place d'avenants de régularisation, de compensation des surcoûts ou d'avenants forfaitaires.

Ces associations soutiennent également qu'un processus de mise à niveau des entreprises, se veut comme un impératif du moment. Elles recommandent aussi la mise en œuvre de mesures d'allègement de la retenue de garantie préalable de 5% imposée à la situation de l'entrepreneur. Elles vont jusqu'à revendiquer une intervention urgente de l'Etat pour la création d'un mécanisme facile de compensation aux différentes hausses des prix. En fait, certaines associations vont jusqu'à poser un ultimatum à l'Etat et proposent au gouvernement de nouvelles négociations dans la perspective d'une révision du prix de référence du m<sup>2</sup> habitable, avec effet rétroactif pour couvrir l'ensemble



des pertes subies, étant donné que les entrepreneurs refusent l'application des règles de commercialité convenues au départ et veulent la résiliation des contrats à l'amiable sans paiement de pénalités de retards.

En réponse à toutes ces revendications, de nouvelles mesures visant à éviter les effets négatifs de la fluctuation des prix des matériaux de construction, ont été prises. Il s'agit d'un mécanisme consistant à établir, trimestriellement, une étude d'indices des prix de ces matériaux et de les mettre à la disposition des responsables du secteur de l'habitat. Ceci permettra aux entrepreneurs de présenter une situation de révision des prix. Par ce procédé, l'Etat payera le "le juste prix" en fonction du prix des matériaux de construction qui lui sera fixé par les cahiers des charges et qui sera réactualisé chaque fois que cela sera jugé nécessaire. Il faut noter que la dernière publication des indices des prix en Algérie date de 2005 alors que, selon la norme internationale, elle est bimensuelle.

Le prix de revient du logement LSP n'a cependant pas connu de changement. Il est fixé à 250 millions de centimes dans les grandes villes et à 200 millions de centimes à l'intérieur de pays. Ce qui signifie que le prix de m<sup>2</sup> habitable n'a pas été réactualisé mais sera soumis toutefois au prix du marché puisque l'époque du prix administré est jugée révolue. Pour le ministre de l'habitat, 2008 est qualifiée d'année charnière.

La réalisation du million de logements programmés, ne se fait pas dans un climat serein et, pour beaucoup, elle apparaît très problématique.

## **2.5. Estimation chiffrée des réalisations du programme quinquennal (2004-2009)**

La construction de logements a constitué un axe prioritaire du plan

quinquennal 2004-2009. L'Etat a mobilisé des moyens colossaux à travers les programmes successifs au cours de la dernière décennie dont le montant global aura été de 160 milliards de dollars (<sup>36</sup>).

En fait la demande poursuivie repose sur trois principes directeurs :

- L'accroissement de façon significative de l'offre en logements.
- La diversification de la production en encourageant le promoteur immobilier, en développant l'accès au crédit et en maintenant l'aide de l'Etat tout en poursuivant la réalisation des programmes de logements sociaux locatifs en direction des couches sociales les plus défavorisées.
- La mise en place d'un dispositif d'actions d'accompagnement en faveur de l'amélioration de la qualité architecturale et technique du cadre bâti produit.

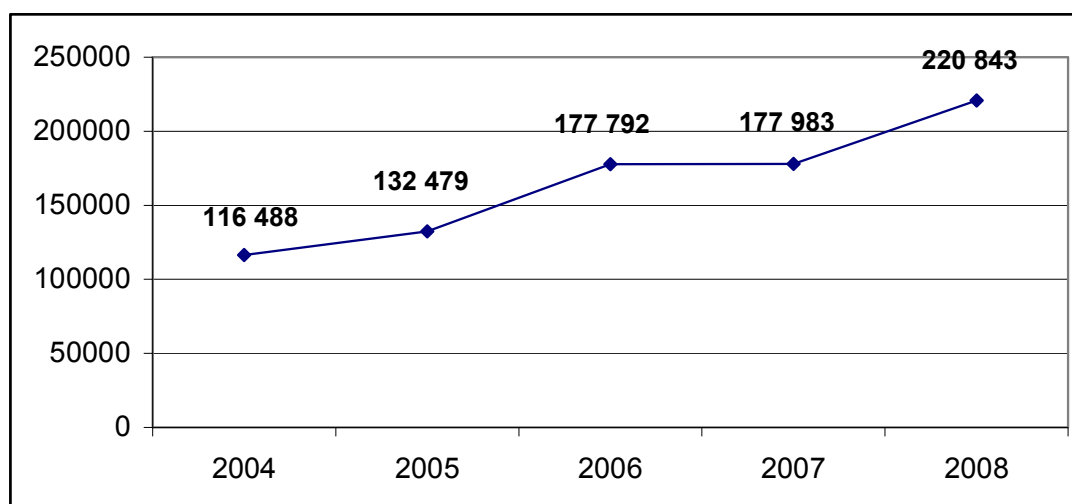
En effet, la cadence de livraison des logements n'a pas cessé de s'accélérer tout au long de cette période.

### Réalisations de 1999 à 2008

	Livraisons	Prévisions	Lancements
1999 à 2004	693 280	-	561 690
Quinquennal 2004 - 2009	827 565	275 504	1 126 478
1999 à 31-12-2008	1 529 845	-	1 688 168

Source : Revue de l'habitat, ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, N° 3, mars 2009, p. 33.

### Evolution des livraisons



### Réalisations de 1999 à 2008 par segments d'offres

	Livraisons		Lancements	
	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage
Social locatif	443 872	29,2%	523 385	31,0%
Social participatif	220 560	14,5%	361 426	21,3%
Location vente (ADL)	35 681	2,3%	67 474	4,0%
Habitat rural	475 582	31,2%	598 281	35,0%
Autres	345 150	22,8%	140 596	8,7%
<b>Total</b>	<b>1 520 845</b>		<b>1 691 162</b>	

Source : Revue de l'habitat, ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, N° 3, mars 2009, p. 33.

Dans ce contexte, les statistiques officielles <sup>(37)</sup> laissent apparaître que la décennie écoulée a vu la réalisation d'un important programme de logements destinés à améliorer les conditions d'habitat des familles, particulièrement celles à revenus réduits et celles résidant en zone rurale. Cela est illustré par le fait que les livraisons de logements ont profité essentiellement au logement rural (31,2%), au logement public locatif (29,2%), et au social participatif (14,5%).

La cadence de livraison des logements s'est accrue puisqu'au cours de la période 2004 /2008, le rythme annuel de livraison est passé de 116 468 unités en 2004, à 220 843 unités en 2008, soit un quasi doublement de la cadence sur la période considérée. L'intérêt accordé au logement rural (40% de l'aide de l'Etat) contribuera très certainement à la fixation de la population rurale et à la revitalisation des espaces ruraux pour un meilleur équilibre dans la répartition spatiale de la population. De ce point de vue, cet effort en terme de livraisons de logements s'est accompagné d'un renforcement et d'une mise à jour du dispositif législatif et réglementaire encadrant l'acte de bâtir. Il s'est traduit par l'adoption d'un nouvel arsenal juridique ainsi que par la poursuite du processus d'élaboration et de révision des instruments d'urbanisme. Tout cela sans oublier l'effort d'amélioration architecturale considérée comme un fait supérieur de la culture. L'effort se poursuit et la volonté de rattraper les retard existe puisque l'Etat consacrera pendant les cinq années à venir (2010-2014) l'équivalent de 150 milliards de dollars de ressources publiques au développement. Pour 2010-2014, il est prévu la réalisation de plus d'un million de nouvelles unités de logements au bénéfice de la population.

A cet effet, déjà au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2008, le niveau de l'aide de l'Etat pour acquérir ou construire (en milieu rural) un logement, a été revu à la hausse, pour passer d'un montant maximum de 500 000 DA à un montant uniforme de 700 000 DA, avec le relèvement du plafond de revenu du ménage à

six (6) fois le SNMG.

Au cours de la période 1999-2008, les décaissements effectués par la CNL ont atteint officiellement <sup>(38)</sup> 880,78 milliards de DA. Ces financements correspondent à l'ampleur du défi de 1,5 millions de logements réalisés. Ces financements sont en progression constante puisqu'ils passent de 57 milliards de DA en 2002, à 98 milliards en 2005 et à 136 milliards de DA en 2008. Les prévisions de décaissement pour 2009 sont estimées à 147,3 milliards de DA.

Ces financements en 2008 ont concerné surtout (45%) le logement social locatif, suivi par le logement rural (31%) puis le logement urbain, qui comprend essentiellement le LSP, les programmes de réhabilitation (13%) et enfin la location vente (un peu plus de 9 %).

Dans le cadre de l'urbanisme et dans le but d'assurer un cadre bâti esthétique et harmonieusement aménagé, la loi 08-15 du 20 juillet 2008 a établi les principes d'édification des constructions et de leur mise en exploitation, et les modalités de mise en conformité des constructions existantes dans l'objectif de mettre un terme à l'état de non achèvement qui caractérise les villes d'Algérie. Pour cela, il est nécessaire de renforcer la fonction contrôle à travers l'institution d'organes permanents érigés en la forme d'Inspection générale et régionale de l'urbanisme et de la construction. L'organisation de ces nouvelles structures déconcentrées vient en application de la refonte intervenue en 2008 du dispositif relatif à l'organisation de l'administration centrale de l'habitat et de l'urbanisme. Cette organisation vise à renforcer l'action de l'Etat en matière de contrôle technique dans l'objectif d'assurer un développement harmonieux et équilibré du tissu urbain.

Par ailleurs, le décret exécutif N° 09-18 du 20 janvier 2009 a inscrit les activités de l'Agence immobilière, du courtier immobilier et de l'administrateur de biens parmi les professions réglementées soumises désormais à l'agrément et

au contrôle des services de contrôle du ministère de l'Habitat et de l'urbanisme.

Cependant, l'aide de l'Etat est très vite apparue insignifiante devant le coût de réalisation du logement, qui a augmenté avec la hausse des matériaux de construction, de la rémunération de la main d'œuvre et de la rareté du foncier. Le problème qui demeure posé est l'absence de l'apport initial des demandeurs.

Pour résoudre ces problèmes, l'aide va aussi concerner les promoteurs et d'abord en mettant à leur disposition les terrains avec un abattement des prix de 80% pour les wilayas du Nord, 90% pour celles des Hauts plateaux et 95% pour celles du Sud. De même le dispositif fiscal mis en place pour le secteur de l'habitat devrait contribuer à la réduction du coût de réalisation du logement. Il est alors prévu une exonération de l'impôt sur le revenu (IRG) au titre de loyers des locaux collectifs à usage d'habitation d'une superficie n'excédant pas 80 m<sup>2</sup>. Cette disposition vise à augmenter les offres de location et baisser les prix des loyers.

L'exonération de l'IRG concerne également les promoteurs durant la phase Etude du projet.

A l'effet de soutenir les citoyens à faibles revenus pour leur permettre d'accéder au logement dans le cadre du nouveau dispositif de logements promotionnels aidés (LPA), le gouvernement a mis en place un dispositif bancaire introduisant la bonification par le Trésor public des taux d'intérêt (entre 1 % et 3 %) des prêts accordés par les banques pour l'acquisition d'un logement collectif concernant des bénéficiaires dont les revenus ne dépassent pas un revenu fixé par référence au salaire minimum garanti (SNMG). Pour cela, la loi de finance 2010 stipule la création d'un fonds de bonification des taux d'intérêt pour l'acquisition ou la construction de logements. Les ménages bénéficieront d'aides en fonction donc de leurs revenus.

Ainsi les aides de l'Etat prévues par la loi de finance 2010 seront

échelonnées comme suit :

	Aide (D.A.)	Taux d'intérêt du crédit
1 à 4 fois le SNMG	700 000	1%
4 à 6 fois le SNMG	400 000	1%
6 à 12 fois le SNMG	-	3%

Source : M.S., "L'Etat ouvre le Trésor aux candidats au logement", in *Quotidien d'Oran*", 21 octobre 2009.

Toutefois, la ville algérienne a pris des allures de métropole. Les milliers de logements y sont construits, tous segments confondus, du participatif au locatif en passant par le promotionnel et le personnel. Le logement devient alors le couplet le plus entonné, tant dans le discours qu'au sein des bilans. Face au déficit que connaît le parc immobilier et qu'accentue davantage la demande sans cesse croissante (250 000 à 300 000 nouveaux ménages chaque année <sup>(39)</sup>), le logement est pris pour la panacée. Il symbolise un nouvel élan dans le développement économique régional. Cependant, gérer une ville demeure plus laborieux que diriger un peuple. Le peuple, il suffit de satisfaire ses besoins en termes de bons de commande, tout simplement. La ville, elle, est une idée. Avoir la bonne idée, la plus adaptée, la plus utile, la moins encombrante, n'est pas simple. La ville algérienne est décrite <sup>(40)</sup> comme une "béton-ville", une cité dortoir ou une ville sans âme. Le LSP, appelé maintenant LPA (logement promotionnel aidé) est implanté à la périphérie des villes, dans des cités grandes mais décadentes, en ce sens qu'elles se présentent comme un ensemble de rangées d'immeubles, en ligne, au rez-de-chaussée en rideaux métalliques fermés, sans ascenseurs, sans jardin ni espaces verts, donc sans vie.

Pourtant ce logement a grevé la trésorerie de son acquéreur qui, en plus, va s'hypothéquer à vie, au remboursement de sa dette bancaire.

Pour toutes ces raisons, l'aide de l'Etat, les bonifications des taux d'intérêt, n'ont pas eu un écho extraordinaire sur les ménages. En juin 2010, il est encore écrit dans toute la presse qu'il n'y a pas foule aux guichets des banques algériennes afin de demander à bénéficier des crédits à taux bonifiés. Pourtant, sur le marché, la pression sur le logement demeure très forte. Le prix de l'immobilier a atteint des sommets. En fait, on ne peut obtenir un crédit pour acheter un ancien logement car cela favoriserait la spéculation. Donc le crédit à taux bonifié n'est applicable que pour les logements nouvellement construits, vendus sur plan, livrés après des années de retard, et sans participation aucune de l'acquéreur si ce n'est financièrement. Tout cela laisse à dire que les objectifs, de même que les réalisations, restent "virtuels". Il n'est même pas établi, de source indépendante, que l'Etat ait réalisé la moitié des 1 500 000 logements du programme 2004-2009. A titre d'exemple, le projet ADL de 60 000 logements lancé en 2001 n'est toujours pas achevé. Certains postulants n'ont toujours pas pris possession de leurs logements en 2010. Dans les grandes villes, le programme a connu un tel retard que les enfants *"qui devaient naître dans ces nouveaux logements, sont nés ailleurs et ont entamé leur scolarité avant d'y habiter"*.

Pour toutes ces raisons, l'habitat en général manque encore de maturité politique dans sa globalité. Le logement est ainsi, et le restera peut-être longtemps, le souci majeur et controversé dans le développement de la société. Il est au centre de toute la problématique nationale.



## **CONCLUSION**

Il est clair, de par les chiffres fournis principalement par le dernier recensement général de la population et de l'habitat de juin 1998 en Algérie, que la pression de la population sur le parc immobilier a tendance à s'améliorer. Il n'y a qu'à comparer le taux d'accroissement de la population et le taux d'accroissement du parc immobilier pour comprendre que la situation est sur le point de s'équilibrer. Ceci se répercute sur la diminution de la taille des ménages, et donc engendre un moindre encombrement de la population dans les logements.

Cependant, la croissance démographique n'est pas le seul déterminant de la demande de logement. Celle-ci a un grand rôle quant à l'élaboration de la demande additionnelle, mais il existe aussi la demande induite par le taux d'urbanisation de la population, la demande induite par l'aspiration des populations à de meilleures conditions de logement ainsi que celle induite par le changement des habitudes socioculturelles.

En effet, il a été démontré que le taux d'urbanisme en Algérie, comme partout ailleurs, est en hausse. De même que la qualité et le confort sont entachés par le vieillissement du parc immobilier existant et le manque d'entretien du parc nouvellement construit. Et enfin, l'éclatement des familles et l'aspiration de tous les couples à un logement dès le mariage, changent les normes de calcul des besoins additionnels des logements, les normes se faisant sur la base de ménages. Or le ménage peut contenir plusieurs familles. Il est indéniable que si le calcul se faisait sur la base du nombre de familles, la demande en serait alors plus importante et le rythme de croissance de l'offre en logements encore insuffisante.

Les moyens limités des entreprises ne permettent pas la réalisation de la

coordination productive qui devrait caractériser l'organisation du productif du chantier. L'absence de normalisation, base de toutes coordination, vu la répétition des travaux, accentue la rupture de leur continuité. Ce décalage est le fruit de la non qualification des ouvriers, même si l'emploi presque systématique du béton banché vient en réponse au manque de qualification de la main d'œuvre, puisque cette technique n'exige aucune qualification.

Les moyens financiers des entreprises nouvellement créées, sont insuffisants. Les aides de la CNL, les crédits bancaires, et les apports des acquéreurs arrivent lentement, ce qui aura pour effet l'allongement des délais de livraison. Le délai de 18 mois, pour la location vente ou le LSP, n'est qu'une formalité administrative et n'est réalisé dans aucun projet. Les retards peuvent être de deux ans minimum.

La conception de la cellule architecturale, quant à elle, se voit muselée par l'imposition du procédé technique, des dimensions du projet du site et autre... Ceci place l'architecte au service de l'entreprise. Cette prédominance de l'entreprise sur la conception va alors contrecarrer la mission suivie. Souvent les travaux sont retardés par l'absence du bureau concepteur, le suivi étant confié à un autre bureau, qui méconnaît le projet et ne peut assurer la coordination entre la conception et la réalisation. Concernant le logement location vente, la *« lecture rapide du plan de masse fait ressortir l'uniformité, l'absence d'échelle, voire le gigantisme, l'impossibilité de repérage et le manque de destination de l'espace extérieur »*.

Pour les projets LAAP (logement social, logement social participatif), le retard commence déjà par la lenteur de la procédure administrative concernant les logements participatifs. Il se poursuit dans la conception et la réalisation : mauvaise implantation, mauvais choix de terrains, faiblesse de moyens matériels, financiers et humains. Les retards commencent à se faire sentir dès la

réalisation du gros œuvre : arrêt de chantier parfois durant des mois.

L'absence de coordination productive, reflet du manque de normalisation, se fait alors sentir dans les travaux de finition.

Dans tous les cas, les contraintes en matière de réalisation de logements subsistent, elles peuvent se résumer comme suit :

- Au niveau de la conception, les plans de masse sont trop restrictifs et ne permettent pas à l'architecte d'imaginer une cellule architecturale de qualité sur le plan technique (dégagement, orientation, espace...) et qui tiendrait compte des attentes du futur acquéreur. La formule logement participatif ne devrait pas se limiter à la participation financière. Le promoteur devrait avoir la possibilité de présenter plusieurs propositions à son client afin de lui donner la possibilité d'adapter son logement à ses pratiques et à ses moyens.

- La fonction du suivi, devrait être valorisée. Pour cela, le maître d'ouvrage devrait détailler les étapes à suivre dans les cahiers de charges et surtout veiller à leur application. Cela ne peut se faire sans l'intervention des professionnels ayant participé à la conception. La relation conception - réalisation est primordiale dans le procès de production de la construction. L'informatisation de cette relation permettait de gagner du temps, par la circulation de l'information. L'informatique, même si elle est largement utilisée dans la conception, est totalement absente dans la réalisation.

- La réglementation, la normalisation et le dimensionnement (trame) sont plus importants en construction que partout ailleurs. Il en va de l'esthétique, de la finition et de la sécurité de la construction. Cette normalisation devrait concerner la conception (architecture tramée), la réalisation (application de la trame) mais aussi les matériaux de construction (mise en place de modules).

- Le prix de revient du m<sup>2</sup> habitable devrait être régulé et maîtrisé, mais non pas prédéterminé. Plusieurs fourchettes devraient être fournies, notamment

dans la formule logements participatifs.

- Le financement du logement a été certes levé par la diversification des formules d'aide, toutefois les relations CNL-promoteurs sont lentes et lourdes. Le financement se doit d'être rapide et efficace pour ne pas être la raison du prolongement du délai de livraison

- La maîtrise de la production et surtout de la distribution des matériaux de construction, est nécessaire afin de réguler les approvisionnements, et aussi de maîtriser le coût du m<sup>2</sup> habitable, par la stabilité des prix de ces matériaux.

## Notes du chapitre IV

- (1) "Le rôle du logement dans la vie sociale", rapport d'un séminaire international sur les aspects sociaux de l'habitat, New York.
- (2) Colloque scientifique international, "Réformes économiques dans le contexte de la mondialisation, réalité et défis, dans l'optique de favoriser l'émergence d'une nouvelle classe d'entrepreneurs".
- (3) Ministère de l'aménagement du territoire et de l'environnement, "Aménagez l'Algérie de 2020", mars 2004, p. 34.
- (4) Idem, p. 39.
- (5) Idem
- (6) Collections Statistiques, RGPH, 1998, n° 80.
- (7) Ministère de l'aménagement du territoire et de l'environnement, "Aménager l'Algérie de 2020", mars 2004, p. 31.
- (8) Idem, p. 32.
- (9) Idem, p. 34.
- (10) "Aménager l'Algérie de 2020", op. cit. p. 41.
- (11) NG, "Un patrimoine immobilier en ruine", in El Watan, 22 avril 2008.
- (12) BENKOUOLA Sidi Mohamed El Habib, "Urbanisme et laideur officielle", in *Quotidien d'Oran*, 29 mai 2008.
- (13) Idem
- (14) "La crise de l'habitat en Algérie", in *Liberté* 17/04/2006.
- (15) Idem
- (16) CNEP News, numéro spécial, Salon méditerranéen de l'immobilier, 2003.
- (17) Idem
- (18) Rapport de conjoncture CNES, deuxième semestre 2004.
- (19) Idem
- (20) MEGHRAOUI CHOUGUIAT, N., *Quel habitat pour l'Algérie ? La nouvelle ville de Constantine*, Medias plus, 2006.
- (21) Idem
- (22) Idem
- (23) Idem
- (24) MEGHRAOUI, N., op. cit., p. 164

- (25) MALKI Lyès, "Quand le ciment et le rond à béton viennent à manquer", in *El Watan Economie* du 31/ 03 au 16/ 04 / 2008.
- (26) Idem
- (27) Idem
- (28) Idem
- (29) Idem
- (30) BENACHENOU Abdelatif, conférence "Concentration des revenus au détriment de la population", in [www.toutsurlalgerie.com](http://www.toutsurlalgerie.com).
- (31) FODEL, S, "Feu vert pour l’Egyptien Ezz Steel", in *El Watan*, 05 mai 2008-09-03.
- (32) MEGHRAOUI, N., op. cit., p. 168.
- (33) "L’innovation architecturale dans la promotion de la qualité de l’environnement bâti", *Insaniat* n° 5, Oran, 1998, p. 152.
- (34) MEGHRAOUI, N., op. cit., p. 168.
- (35) Idem, p. 169.
- (36) "Le logement, axe prioritaire", *Revue de l’habitat*, Ministère de l’habitat et de l’urbanisme, N° 3, mars 2009, p. 28.
- (37) Idem.
- (38) "Financement du logement : un effort financier massif de l’Etat", *Revue de l’habitat*, op. cit. p. 36.
- (39) Chiffres avancés par Lyes Ferrouki, directeur d’études au ministère de l’Habitat et de l’urbanisme, in *El Watan*, 24 mars 2010.
- (40) DIB, El Yazid, "LSP : mal ou bienfait ?", in *Quotidien d’Oran*, 16 septembre 2010.

## **CONCLUSION GENERALE**

Notre travail n'est qu'une contribution modeste visant à explorer un des divers aspects de l'habitat. Ce travail devrait être apprécié au regard des objectifs qu'il s'est fixés, car il devrait déboucher sur l'identification des causes structurelles qui ont favorisé l'émergence et l'évolution des signes de la crise de l'habitat en Algérie.

Les causes sont alors cernées dans leur triple dimension :

- La dimension historique qui met en évidence la prise en charge de la question du logement en Algérie à travers l'histoire.
- La dimension économique déterminant les capacités de réalisation de l'appareil de production.
- Et enfin, la dimension sociale mesurant l'évolution de la demande à travers la croissance démographique et à travers l'évolution des normes d'utilisation des logements.

La première dimension nous a permis d'arriver à la conclusion que la crise du logement, avant toute chose, est un sous-produit colonial. Les contradictions du mode de production capitaliste ont généré la "question du logement" et l'Algérie n'a fait qu'en hériter par le biais du colonialisme. Les contradictions ont été exacerbées par la discrimination appliquée par les colons quant à la construction des cités européennes modernes et bien équipées, destinées aux Européens et le cantonnement des autochtones dans de vieilles villes délabrées.

Par la suite, après l'indépendance, le logement a été longtemps négligé et classé au rang des dernières priorités. Même s'il lui était reconnu le statut de l'urgence, les moyens et les contraintes du développement n'ont pas permis à l'offre de se situer au même niveau que la demande. Cette situation a fait s'accumuler le retard. Il aurait fallu édifier un million de logements entre 1967 et

1980, en plus des appartements déjà livrés au cours de cette période, et cela uniquement afin de maintenir l'état de l'habitat au niveau qu'il avait en 1964. L'Algérie, plutôt que d'amorcer un développement industriel réel, n'a fait qu'accumuler de l'équipement industriel ni correctement maîtrisé, ni convenablement exploité.

L'absence d'une politique claire d'industrialisation du bâtiment a conduit à un choix technologique en décalage avec les capacités offertes. La préfabrication lourde nécessitant un investissement important et une maîtrise du processus technologique, a dégénéré en surcoûts importants et en importation de matériaux de construction rares sur le marché local.

La politique de subvention des prix, longtemps pratiquée en Algérie, ainsi que leur fixation administrative, a conduit à une surconsommation de ces matériaux, d'une part, et à masquer le coût réel de la construction, d'autre part.

Enfin, les techniques de construction choisies étant des plus sophistiquées, leur maîtrise est restée un problème pour les entreprises de réalisation. La qualification de la main d'œuvre est tributaire de la formation prodiguée qui, elle, demeure inadéquate quant aux exigences des opérateurs.

La considération attribuée à l'habitat apparaît alors comme la conséquence de la de classification des priorités au niveau global, et donc, comme le résultat de la stratégie globale choisie en matière de développement économique.

En 1980, la politique de l'habitat devient alors un enjeu politique à l'heure où les contraintes sociales entravent le développement économique et constituent un goulot d'étranglement. Un intérêt particulier est alors accordé à l'habitat. Néanmoins, les ressources du pays tarissent avec la chute des prix des hydrocarbures. Les plans quinquennaux ne sont réalisés qu'à 60% et l'Algérie sombre dans une crise profonde exacerbée par la dette extérieure accumulée au cours des années précédentes. La contrainte principale est localisée au niveau du



déséquilibre qui existe entre les programmes de construction et les disponibilités des ressources. L'Etat, limité en matière de paiements extérieurs, se trouve en situation de crise et la plupart des entreprises sont en situation de déficit chronique.

La dimension économique, quant à elle, a démontré que l'expérience de l'industrialisation a été complètement rejetée, sans garder aucun savoir du capital technologique qui aurait pu, ne serait-ce servir de support au développement des technologies traditionnelles. Autant l'industrialisation totale, non adaptée dans les années 1970 a rejeté le savoir faire traditionnel, autant le retour vers les métiers du chantier se heurte à l'absence de professions traditionnelles disparues, exclues du processus de production par la vague industrielle.

La formation devient alors la recommandation principale. Même si, dans les années 1980, le MUCH a lancé un important programme de formation, la restructuration du secteur en 1990 ne s'est pas intéressée à ce problème. Le secteur a alors besoin de techniciens supérieurs en architecture et en génie civil en tant que base de la main d'œuvre qualifiée.

Sur le plan de la conception, il est indéniable que l'exploitation des richesses architecturales du patrimoine algérien devrait inspirer les spécialistes et constituer la base de toute production architecturale. Les nouvelles villes algériennes projettent et reconduisent le fonctionnalisme des grands ensembles malgré les nombreuses études qui ont soulevé les carences de ce choix. La configuration de ces villes est le résultat de choix politiques, et elle donne lieu à des ensembles sans style et sans recherche architecturale, qui engendrent un habitat mal adapté et des villes éclatées. La cellule architecturale ne sera durable qu'avec la participation des habitants dans la conception, la construction et la sauvegarde de leurs habitations. Dans ce contexte, le mode de production dit

"participatif" doit être élargi à la conception et à la gestion.

Le dimensionnement dans la conception est le moyen le plus efficace pour une gestion rigoureuse et un contrôle suivi des réalisations, afin d'obtenir une meilleure qualité de l'espace construit.

Si les études sont contrôlées, la réalisation l'est beaucoup moins. L'architecte est le vrai maître d'œuvre. Lui et l'ingénieur sont des partenaires et sont responsables de la combinaison espace/ structure.

Dans les faits, après le séisme du 23 mai 2003, et devant les dégâts qui ont touché des immeubles neufs, le MUCH a assigné plusieurs instructions dont l'une exigeant seulement la signature d'ingénieur agréé pour le dossier de génie civil, en bafouant la responsabilité de l'architecte et en l'excluant complètement du suivi et de la réalisation.

Sur le plan des techniques, l'industrialisation totale a certes causé beaucoup de dommages à l'habitat en Algérie, mais son rejet en tant que tel est une aberration. La recherche devrait tendre à essayer de trouver des techniques mieux adaptées aux filières dans lesquelles elles sont utilisées, et au contexte socio-économique du moment. Dans ce cas, les recommandations fusent vers une industrialisation dont les techniques seraient simples, où les systèmes seraient composés d'éléments maniables par les hommes, et non par des engins, qui utiliseraient le minimum d'outils et qui seraient adaptés aux matériaux locaux. Dans toute production, les efforts entrepris n'auront d'intérêt que si l'on poursuit le but de construire vite, bien et au moindre coût.

*« L'économie reste la force motrice de toute industrie dont l'intérêt est la rentabilité par la rapidité d'exécution et la répétition. »*

En Algérie, la crise est une crise de déficit et de pénuries. La priorité devient alors l'accès au logement. Les retards accumulés sont alors quantitatifs et

qualitatif. Cependant, même si la politique centre son intervention sur le plan quantitatif, il n'en reste pas moins que pour l'habitant, une fois le logement acquis, d'autres besoins, moins matériels, apparaissent et de là le sentiment d'insatisfaction demeure existant.

C'est pourquoi, pour élargir les capacités de production, il est nécessaire d'encourager l'initiative privée en la guidant vers le recours à l'industrialisation du bâtiment appropriée. L'application des normes de production, la suppression de la bureaucratie dans le financement, sont aussi des paramètres qui insuffleront un dynamisme certain à l'appareil de production. La réalisation du million de logements est certes une bonne chose, encore faut-il que ces logements soient à la hauteur des paramètres qualitatifs en matière de localisation, de fonctionnalité et de finition. Si l'aspect qualitatif est négligé, le produit est contesté et donc ne jouera en aucune manière le rôle "d'habitat" auquel il est assigné.

La dimension sociale apparaît comme une contrainte sérieuse. La population algérienne est jeune : elle aspire à un mode d'existence moderne. La demande évolue à une vitesse de tendance exponentielle.

L'interaction des trois dimensions a mené à la crise de l'habitat actuellement vécue en Algérie.

Une fois les origines de la crise de l'habitat en Algérie identifiées, il va falloir essayer de savoir si elle s'assimile à toutes les crises vécues par des pays économiquement proches. Et c'est pourquoi l'étude parallèle des stratégies de résorption des crises de l'habitat en Tunisie et au Maroc a permis d'identifier et de positionner la crise en Algérie.

Dans tous les cas de figure, le secteur de l'habitat occupe une place de choix dans la politique de développement social et économique, compte tenu de son impact direct sur la stabilité et l'épanouissement des familles, d'une part, et

de son rôle dans le noircissement du tableau des rapports interbranches, d'autre part. Le secteur du bâtiment a un rôle prépondérant dans la promotion de l'emploi, et traîne dans le sillage de son évolution celle de tous les secteurs qui, en amont comme en aval, lui fournissent des intrants indispensables à son développement. Il est donc considéré comme le moteur de la croissance économique et sociale, même si cette importance n'a été perçue, dans les trois pays concernés par l'étude, que très tardivement.

La crise de l'habitat en Algérie, comme en Tunisie et au Maroc, est une crise de déficit. Elle s'apparente à la description des crises de logements dans tous les pays en développement. Elle est consécutive d'une démographie et d'une urbanisation galopante et de capacités de réalisation défailtantes. Elle induit un bidonvillisation des villes et une anarchie dans la localisation spatiale des populations.

Le retrait du secteur public de la sphère de production et la promotion du secteur privé en tant que moteur des réalisations est unanime. Cependant, les stratégies sont quelque peu différentes.

L'Algérie opte pour le développement, encore embryonnaire, du crédit immobilier et de la procédure dite "participative". Ce procédé a certes donné la possibilité à une frange importante de la population d'accéder à un logement, mais il demeure néanmoins inaccessible pour beaucoup d'autres.

Un petit calcul va nous démontrer qu'un salarié moyen (un enseignant du moyen, par exemple) ne peut se permettre l'accès à cette procédure. Le salaire de cette catégorie de personnes varie entre 25 000 et 30 000 DA par mois et le logement participatif coûte globalement et au minimum 2 000 000 DA. Pour y accéder, le postulant devra apporter au moins le tiers, ce qui équivaut entre 600 000 et 700 000 DA. Si la capacité d'épargne équivaut à 10 000 DA par mois – ce qui revient à dire que le postulant va se suffire de 15 000 à 20 000 DA/mois

pour vivre -, il lui faudra entre 60 et 70 mois, soit 5 années ou plus, pour pouvoir accéder au processus du logement participatif et de deux à trois années d'attente puisque le logement est acheté sur plan. Entre temps, il devra louer et les loyers dans les grandes villes ne peuvent se situer en deçà de 10 000 DA/mois. Ce qui revient à dire que notre postulant devra se contenter de 5000 à 10 000 DA/mois pour vivre pendant près de huit années.

A travers ce petit calcul, il apparaît qu'une frange importante de la population se trouve exclue de la politique de l'habitat actuelle en Algérie. Elle ne peut ni accéder au logement social, ni accéder au crédit immobilier et à la procédure du logement participatif. Cette frange n'est pas minoritaire.

Tunisie, la En politique de l'habitat apparaît encore plus ségrégative. Même si la résorption de la crise est plus maîtrisée qu'ailleurs, le secteur privé ne produit que des logements accessibles aux couches moyennes. La demande de logements sociaux économiques reste insatisfaite et de nombreuses habitations se trouvent en dessous du standard minimum de salubrité, surtout dans les quartiers à forte concentration de population, où vivent les populations à faibles revenus. On a l'impression que la crise de l'habitat tend à devenir non plus une crise de pénurie de logements, mais une crise de moyens d'accès au knowledge, comme c'est le cas dans les pays industriels. Bientôt les logements quantitativement seront suffisants mais ne pourront pas trouver acquéreurs auprès de ceux qui en ont le plus besoin.

Au Maroc, la politique de résorption de la crise a commencé directement par le bas. Elle est représentée par le programme "Villes sans bidonvilles". C'est donc une politique sociale par excellence. Pourtant, le rythme de destruction des baraques est supérieur au rythme de satisfaction de logement. L'Etat garde en vue sa priorité d'éradiquer l'habitat insalubre en faisant la promotion du logement social. Le coût du logement est aligné sur le prix moyen auquel se

négocient les baraques. Pour atteindre ces objectifs, l'Etat offre un nombre de privilèges au promoteur dont l'exonération totale des impôts. Avec la participation des petits et moyens promoteurs, la garantie Fogarim, la signature de plusieurs conventions avec les banques pour faciliter les modalités de commercialisation, le Maroc devient l'eldorado de l'immobilier. Cependant, la demande est telle que les logements sont vendus avec des dessous de table faramineux puisque leur chiffre peut atteindre les 30% de la transaction <sup>(1)</sup>. L'objectif social des exonérations fiscales n'a pas été atteint puisque le nombre de bidonvilles reste constant et même s'ils sont résorbés, ce nombre n'ira jamais en deçà du seuil structurel, malgré les intentions louables de leur éradication. On assiste même à un glissement de la quasi-totalité des opérations dites d'habitat social, vers des résidences secondaires touristiques. La stabilité et la clarté ne sont alors pas les points forts du marché foncier marocain, et les logements offerts sont inadaptés aux conditions sociales, économiques et culturelles des populations concernées, d'où leur rejet, revente et formation de bidonvilles ailleurs.

C'est pourquoi il apparaît que dans les pays étudiés, la mise en œuvre d'une politique de l'habitat devient complexe. Il ne suffit pas tout simplement de calculer le déficit en logements et de le combler. Cette politique nécessite une analyse précise de l'accroissement de la population, des aspirations de cette population, du niveau de leur revenu, du taux d'effort des ménages pour l'habitat, de la disponibilité des financements bancaires et de leur adaptation, du niveau du taux d'intérêt et des emprunts hypothécaires, de la rentabilité des placements alternatifs, etc.

La politique de l'habitat, avant d'être une stratégie économique, est une

---

<sup>1</sup> ) EL MALTI, Mohamed, "Maroc, loi de finance 2008 et politique d'habitat", décembre 2007, [www.over-blog.com](http://www.over-blog.com)

adaptation sociale. C'est ce qui la rend complexe et multidimensionnelle.

## **BIBLIOGRAPHIE**

### **I - Ouvrages**

- BELMIHOUB M.C, "La réforme administrative en Algérie : innovations proposées et contraintes de mise en œuvre", Forum Euro Méditerranéen.
- BENACHENHOU, M. *Réformes économiques, dette et démocratie*, Echrifa, 1991.
- BENAMRANE, D. *Crise de l'habitat: perspective de développement socialiste en Algérie*, CREA, SNED, Alger, 1980.
- BENAMRANE, D. *Crise de l'habitat: perspective de développement socialiste en Algérie*, CREA, SNED, Alger, 1980.
- BENISSAD H. *Economie du développement de l'Algérie : sous-développement et socialisme*, OPU, Alger, 2001.
- BENISSAD H. *Algérie, restructuration et réformes économiques (1979-1993)*, OPU, Alger, 1994
- BENISSAD, H. *Pourquoi un bilan de l'économie de développement*, OPU, 1983.
- BENISSAD, H. *Réforme économique en Algérie ou l'indicible ajustement structurel*, OPU, Alger, 1991.
- DAHMANI, A.M. *L'ingeneering dans la maîtrise industrielle et technologique*.

OPU, Juillet 1985

- ECREMENT, Marc *Indépendance politique et libération économique: un quart de siècle de développement de l'Algérie, 1962-1985*, ENAP (Alger), PUG (Grenoble), 1986.
- FIMOU, A. E. *La planification scientifique en URSS*, Ed. du Progrès, Moscou, 1969.
- HAMIDOU, Rachid, *Le logement : un défi*, ENAP, OPU, ENAL, 1989.
- JACQUEMOT, Pierre "Le modèle algérien de développement", Thèse de 3<sup>ème</sup> cycle, Paris Dauphine.
- LOSKINE, J. *Le marxisme, l'Etat et la question urbaine*, PUF, Paris, 1977.
- MARX et ENGELS, *La question du logement*, Oeuvres choisies, tome II, Ed. du Progrès, Moscou, 1970.
- MEBTOUL, A. *L'Algérie face aux défis de mondialisation*, tome 2, OPU, Alger, 2004.
- MEGHRAOUI Chouguiat, N. *Quel habitat pour l'Algérie ? La nouvelle ville de Constantine*, Média Plus, 2006.
- PERROUX, F. *L'économie du XXe siècle*, PUF, 1961.
- SID, Boubekkeur *L'habitat en Algérie; stratégies d'acteurs et logiques*, OPU, Alger, 1986.
- TEMMAR H. *Stratégie de développement indépendant, cas de l'Algérie : un bilan*, OPU, Alger, 1983.

## **II - Articles**

"Bâtir et Habiter", N° 1, INERBA, 1979.

"Le rôle du logement dans la vie sociale", in Rapport d'un séminaire interrégional sur les aspects sociaux de l'habitation, Nations Unies, New York, 1978.

\*\*\* "Développement du Maroc : 8 raisons d'y croire", critiques optimistes, *Crysalid*, juillet 2006,

\*\*\* "Le secteur de l'habitat en Tunisie : management et nouvelles technologies on line", 18-08-2003,

\*\*\* "L'innovation architecturale dans la promotion de la qualité et de l'environnement bâti", *Insaniyat*, N° 5, Oran, 1998.



- BENKOULA Sidi Mohamed El Habib, "Urbanisme et laideur officielle", in *Quotidien d'Oran*, 29 mai 2008.
- BOUACHA Nadia, "Phénomènes de privatisation en Algérie", Mémoire de Master en Droit des affaires, Université François Rabelais, Tours, 2004 - 2005 .
- CHATELUS, M. "A propos du développement industriel au Moyen-Orient ; quelques perspectives", in *Maghreb-Machrek* n° 92, avril-juin 1989.
- CNEP News Numéro spécial "Salon méditerranéen de l'immobilier", 2003.
- Colloque scientifique international, "Réformes économiques dans le contexte de la mondialisation, Réalités et défis, dans l'optique de favoriser l'émergence d'une nouvelle classe d'entrepreneurs.
- DESTANNE de BERNIS, G. "Industries industrialisantes et contenu d'une politique d'intégration régionale", *Economie appliquée*, 1966.
- DESTANNE de BERNIS, G. "Industries industrialisantes et les options algériennes", *Tiers-monde*, juillet 1969.
- GHEKIERE Laurent : "L'offre en habitat dans l'Union Européenne", in *Les entretiens de la Caisse des dépôts sur l'habitat*, "Quel habitat pour les ménages à faibles revenus ?", *Documentation française*, 2001.
- K.D. "Il y a eu confusion entre réformes et privatisation", in quotidien *Liberté*, 2005.
- KADDACHE, M. *La Casbah sous les Turcs*, Alger, Document 1951.
- LARBI Hedi, "Nouvelles politiques de l'habitat au Maroc : Evaluation d'étapes", novembre 2005.
- MALKI Lyes "Quand le ciment et le rond à béton viennent à manquer", in *El Watan Economie*, 31-03 au 16-04-2008.
- MEBTOUL, A. "L'Algérie du 08 avril 1999 au 08 avril 2008 : Une transition inachevée", in *Quotidien d'Oran*, 6, 7, 8 avril 2008.
- OURABAH, M. "Le processus de planification algérienne", Conférence à l'Institut des techniques de planification et d'économie appliquée, SEP, Alger, 1971.
- SAYED, A. "Les effets naturels du relogement", *Panorama*, n° 4-5.
- TAÏB, M. "Les incidences spatiales de l'industrialisation", *Cahiers de*

*l'aménagement de l'espace*, n° 3, CNERAT, Alger, 1978.

TAÏBOUNI, A. "Le développement indépendant d'après les expériences de l'Egypte et de l'Algérie", in *Le développement économique: théories et politiques en Afrique*, Colloque des Sciences économiques, mars 1983, OPU, Alger.

VORONINA, U.I. "L'habitat populaire des paysans arabes", Moscou *Stroizsat*, 1972.

YOTTE, Y. "Urbanisation et développement : production d'un nouveau cadre bâti dans les villes des pays en développement", *Panorama*, n° 4-5

### **Revue du CNAT**

Analyse statistique de la conjoncture économique dans le secteur BTP durant la période 1983 à 1986. Mai 1987.

Effets de l'environnement socio-économique sur le secteur BTP

Evaluation qualitative du niveau d'industrialisation du bâtiment en Algérie.

Evolution de la planification du logement et des techniques de construction.

Introduction et développement de la construction industrialisée en Algérie.

Planification du logement urbain et développement de la construction industrialisée.

Présentation des techniques et familles technologiques

Production de logements et construction industrialisée.

Répertoire national des systèmes de construction industrialisés utilisés en Afrique.

### **III – Documents officiels**

Analyse de la situation de l'habitat en Algérie durant la période coloniale. Eléments d'une définition d'une politique en la matière dans le Rapport du Plan de Constantine 1959 – 1963.

Analyse de la situation de l'habitat en Algérie et éléments de définition d'une politique en la matière dans les perspectives décennales

1957 – 1966.

Analyse statistique de la conjoncture économique dans le secteur BTP durant la période 1983 à 1986. Mai 1987.

Bilan de la période 1967 - 68.

C.N.E.S Rapport de conjoncture semestriel, second semestre 1996.

C.N.E.S Rapport de conjoncture semestriel, second semestre 1997.

C.N.E.S Rapport de conjoncture semestriel, second semestre 1998.

C.N.E.S Rapport de conjoncture semestriel, second semestre 2004.

Centre des Nations Unies pour les établissements humains, Rapport sur la situation des établissements humains dans le monde, *Document d'information*, N° 1, 1996,

"Conditions d'habitation des ménages algériens" : Office national des statistiques, série Analyse, volume 2, janvier 1991.

Deuxième session ordinaire du Comité Central du parti FLN (du 26 au 30/12/1979)

Effets de l'environnement socio-économique sur le secteur BTP

Evaluation qualitative du niveau d'industrialisation du bâtiment en Algérie.

Evolution de la planification du logement et des techniques de construction.

Introduction et développement de la construction industrialisée en Algérie.

Journal Officiel de la République Tunisienne, du 09 janvier 2007.

Ministère de l'aménagement du territoire et de l'environnement, "Aménager l'Algérie de 2020", mars 2004.

Planification du logement urbain et développement de la construction industrialisée.

Présentation des techniques et familles technologiques

Production de logements et construction industrialisée.

Programme de réalisation de la révolution démocratique populaire, adopté à Tripoli en juin 1962 par le Conseil National de la Révolution Algérienne.

Rapport général du deuxième Plan quadriennal

Rapport général du Plan quinquennal 1980 - 84

Rapport général du Plan quinquennal 1985 - 89

Rapport général du premier Plan quadriennal

Répertoire national des systèmes de construction industrialisés utilisés en Afrique.

Résolutions adoptées par le 5<sup>o</sup> Congrès extraordinaire du parti FLN, Juin 1980.

#### ***IV - Webographie***

\*\*\* "Habitat Tunisie XIe plan", in nouvelles. btp. net, août 2007.

\*\*\* "Le Maroc sans bidonvilles d'ici 2010... Inch Allah !",  
www.archidev.org.

\*\*\* "Le secteur de l'habitat au cours des trois premières  
décennies de l'indépendance", www.tunisieinfo.com.

\*\*\* "Politiques de population et développement humain au  
Maroc, Bilan des 50 années passées", www.rdh50.ma.fr.

\*\*\* "RDH au Maroc : Démocratie et modernité pour assurer le  
développement", www.endwebzine.hep.ma.

\*\*\* Nouvelles : BTP net, "Habitat Tunisie XIe plan", août 2007,  
www.logement.com

\*\*\* Sur les innovations et les bonnes pratiques dans  
l'administration, juin 2005, unpan1.un.org

\*\*\* "Crise de logement ou du capitalisme", extrait de CS N<sup>o</sup>  
314, www.cnt-p.org/spip.

\*\*\* "Le secteur de l'habitat en Tunisie : management et  
nouvelles technologies", Magazine on line, 18-08-2003,  
www.webmanagercenter.com.

\*\*\* "Secteur de l'habitat au Maroc", Swotanalysis.

\*\*\* Tunisie, secteur habitat, "Renforcer l'offre de logements  
sociaux et économiques, et garantir une qualité de vie",  
wwwinvestir-en-tunisie.net.

BENACHENHOU, A. "Concentration des revenus au détriment de la  
population", www.toutsurlalgerie.com.

BOUCHANINE, F. Nafez, "Les réformes sociales des politiques urbaines au

- Maroc et leurs limites", [www.nafez-bouchaouine](http://www.nafez-bouchaouine.doc). doc.
- CHELBI Afif, "Etat et politique industrielle en Tunisie", [www.cefi.fr](http://www.cefi.fr).
- Economie Habitat La Tunisie célèbre la journée internationale de l'habitat, 30 septembre 2007, [www.ta.dys.tu/fr](http://www.ta.dys.tu/fr).
- HIBON, Béatrice *La force de l'obéissance, Economie politique de répression en Tunisie*, Ed. la Découverte, Paris, 2006. <http://cryzalid.blogspot.com>.
- Programme des Nations Unies pour les établissements humains, "Politiques et droits pour un logement décent : le cas du Maroc", [www.lib.oliche.org](http://www.lib.oliche.org).
- SAFIR Amine, "Lutte contre l'exclusion sociale au Maroc INDH", Université Mohamed V Souici, in Mémoire on line, [www.memoireonline.free.fr](http://www.memoireonline.free.fr), février 2007.
- TOUCHINI Sarah, "L'habitat social au Maroc, entre critique et satisfaction", [www.maghribia.com](http://www.maghribia.com), 27-03-2008.
- Wikipedia The word factbook, CIA, ONU, FAO, 2007, "Démographie du Maroc", [wikipedia.fr.wikipedia.org/wiki/démographie du Maroc](http://wikipedia.fr.wikipedia.org/wiki/démographie_du_Maroc).  
[www.webmanagement.com](http://www.webmanagement.com)

## **ANNEXES**

---