

# La politique sociale de l'habitat en Algérie: impacts sur le développement économique et social

TALEB Kamir<sup>#1</sup>, AKNINE SUIDI Roza<sup>#2</sup>

<sup>#</sup> *Département des sciences économiques, Université Mouloud Mammeri,  
Tizi-Ouzou, Algérie*

<sup>1</sup>kamir2010@hotmail.fr

<sup>2</sup>r\_aknine@yahoo.fr

**Le résumé**— Dès l'indépendance, l'Algérie s'est confronté à une situation socio-économique dégradée, et pour assurer la paix sociale, elle a donnée une grande priorité à la politique sociale à travers les différents plans de développement. En plus de l'emploi, la question du logement a gagné sa place en adoptant des stratégies basées notamment sur le principe des subventions étatiques. Des grands projets ont été entamés et des budgets importants ont été dépensés pour la résolution de la crise, mais le peuple reste toujours en insuffisance et la demande n'a jamais été satisfaite.

**Mots-clés**— (politique, sociale, habitat, développement économique, crise, Algérie).

## I. INTRODUCTION

Une politique sociale est un instrument de régulation des structures sociales. L'objectif des actions sociales menées par l'Etat est d'assurer un développement économique équitable avec une stabilité politique dans le cadre d'un contrat social entre les citoyens et l'Etat. Après l'indépendance, l'Algérie s'est trouvée dans une situation où le pays s'est confronté à un déséquilibre socio-économique, démographique et politique nécessitant des aides de tout genre. Dans les années 80, la politique sociale était moins importante et moins financée par rapport aux projets de la croissance économique, l'Etat se portait garant de l'emploi, de la gestion administrative des prix, et de réduction de la pauvreté. A partir des années 90 avec l'avènement de l'économie de marché, les politiques sociales ont été reconsidérées. Un ensemble de dispositifs a été mis en œuvre pour réduire la pauvreté et améliorer le niveau de vie (tel que : les programmes d'insertion sociale destinés aux couches sociales les plus défavorisées, les programmes d'insertion professionnelle et le dispositif du logement social). L'une des

préoccupations des pouvoirs publics est d'assurer la paix sociale en répondant le plus aux besoins des citoyens (santé, éducation, emploi, logement,...).

Le secteur du logement est l'une de ces grandes préoccupations des pouvoir publics. Une politique sociale généreuse qui vise à améliorer les conditions de vie des citoyens et d'assurer la paix sociale a été mise en place surtout dans le secteur du logement. Notre contribution tentera d'analyser et d'expliquer l'implication de l'Etat dans le domaine de l'habitat social et rural en mettant en claire les limites de cette politique et son apport au développement du pays.

Pour répondre à notre problématique, nous allons traiter la question du logement en Algérie à travers l'analyse des besoins de l'habitat et le rôle de l'Etat dans la satisfaction de la demande sur le logement. Pour se faire, notre travail sera structuré en deux volets. Le premier s'intéressera à l'évolution historique de la politique de l'habitat et du foncier depuis l'indépendance à nos jours. Le deuxième, sera consacré au diagnostic et un état des lieux des réalisations dans ce secteur du logement pour la même période, en analysant les diverses stratégies appliquées, les budgets dépensés, sans négliger les apports et les limites de cette politique. Et pour mieux cerner le sujet, nous allons prendre un exemple concret d'une commune rural.

## I. EVOLUTION DU SECTEUR DE L'HABITAT EN ALGERIE DEPUIS L'INDEPENDANCE A AUJOURD'HUI

Le secteur de l'habitat est passé, depuis 1962 à nos jours, par trois vagues principales visant chacune d'elle de répondre aux préoccupations sociales du peuple principalement le logement.

### A. Politique de l'Etat entrepreneur après l'indépendance

Dans les années 60 et 70, en vue de corriger les dégâts provoqués par des décennies de colonisation et sept ans de guerre de libération, les pouvoirs publics ont réalisé trois projets dans le domaine de l'habitat. Le premier était l'inscription de 1000 villages socialistes dans le premier plan quadriennal (1970-1973) dont 350 ont été réalisés effectivement pour fixer les populations sur place et d'assurer une vie descente pour les paysans et leurs familles. Le deuxième était la réalisation d'un ensemble d'habitats urbains intégrés. Le troisième était la constitution de réserves foncières communales comme moyens de la politique de l'Etat.

A la fin des années 70, l'exode rural généré par la politique industrielle a accentué la demande de logements surtout dans les centres urbains. Face à cette situation, les pouvoirs publics algériens ont pris des résolutions pour répondre à cette crise. La création du ministère de l'habitat, d'urbanisme et de la construction en 1977 est une manière de prouver encore une fois que l'Etat porte un intérêt particulier à ce secteur. Par conséquent, une nouvelle politique qui vise à développer et à diversifier les segments d'offre de logement, a été mise en place.

Avant 1978, par conséquence d'une politique d'investissement peu soutenu du secteur, le taux de croissance de logement n'était que de 0,5% tandis que le taux de croissance de la population était de 3%. De ce fait, le déficit commençait à se creuser [1]. Une plus grande priorité à l'habitat est alors accordée par les pouvoirs publics, conduisant à une amélioration relativement importante du nombre de livraisons (une moyenne de 70 000 par an) durant la décennie qui a suivi. Jusqu'aux années 1980, la production du logement dépendait des ressources financières et matérielles de l'Etat.

Le tableau N°I synthétise l'évolution du parc logement depuis l'indépendance jusqu'à 1990. La moyenne de cette évolution était de 32 800 par an.

TABLEAU N°I

L'EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENT DE 1962 A 1990

Période	Urbain	Urbain	Total	Moyenne
1962/1966	11 453	16 870	28 323	7 000
1967/1977	60 210	82 400	142 606	14 000
1978/1990	448 875	333 539	782 414	70 000
Total	520 538	432 809	953 347	32 800

Source: Bachir BOULAHBEL, « L'Algérie de demain, relever les défis pour gagner l'avenir: Besoins sociaux à l'horizon 2025 », Fondation Friedrich Ebert, Alger 2008, p37

### B. La fin du monopole de l'Etat et l'avènement du logement particulier

Durant la décennie 80, la loi de cession des biens de l'Etat a beaucoup favorisé le processus de passation de propriété (privatisation), ce qui a défini le levier principal de la promotion sociale urbaine et du contrat patrimonial. La cession des biens de l'Etat débuta après la promulgation de **la loi 81/01 du 07 février 1981**[4]. Elle est considérée comme l'acte juridique fondateur de la nouvelle politique urbaine. A partir du 15 juin 1980, les pouvoirs publics ont fixés les grandes lignes d'une orientation de la politique économique plus souple et qui vise la satisfaction des besoins sociaux. L'objectif principal était de faire de l'Algérie une société de propriétaires et non pas de locataires. A titre d'exemple, le taux d'Algériens locataires était de 1966 : 70%, en 1987 : 22%, en 1998 : 13,8% et en 2008 : 14,8%. Cette politique visait trois éléments : satisfaire les besoins de la population, absorber le déficit accumulé en logement et se débarrasser d'un patrimoine immobilier très lourd à gérer.

Ensuite, la loi du **04 février 1986**[4] apporta les ajustements suivants : les biens pouvaient être revendus immédiatement après leur acquisition, élargissement de la cession aux locaux de grande surface à usage commercial, artisanal ou industriel, ouverture d'accès aux biens de l'Etat à des personnes morales, et enfin, définition plus restrictive de la notion du logement de fonction. Cette loi a facilité les transactions des surfaces destinées notamment à l'usage commercial et donc au développement économique du pays. Ainsi, « depuis 1989 l'Etat n'est plus le seul acteur légitime de

l'urbanisation » [6]. Un droit d'expropriation sera appliqué sur les terres urbanisées et urbanisables pour intérêt général et utilité publique dans l'objectif d'acquérir les terrains pour réaliser les projets de développement. [6] . De plus, dans cette période, il y a eu création des nouveaux instruments d'urbanisme qui sont:

- Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU).
- Le plan d'occupation des sols (POS).

Sur les quinze années qui ont suivi la crise de 1986, l'économie algérienne a connu des transformations structurelles (désengagement progressif de l'Etat de son rôle d'entrepreneur, restructuration économique du secteur public, libération des prix, abandon progressif de système de subventions, restrictions budgétaires,...). L'impact social de cette nouvelle politique a été coûteux tel que les progrès sociaux des années précédentes ont été fragilisés. Cette réalité a eu des répercussions sur la politique du logement.

### *C. La réorientation libérale des politiques d'habitat après 1990*

Cette période est nommée « la nouvelle politique de l'habitat après 1990 ». Dans cette phase, le secteur de l'habitat a été caractérisé par d'énormes bouleversements politico-économiques (libéralisme, privatisation,...), la participation d'acteurs-promoteurs publics et privés (OPGI, agence foncière, promoteurs immobiliers) et l'apparition de nouvelles procédures d'acquisition (logement social participatif, logement promotionnel, location vente,...).

De plus, des directives sont adoptées pour encourager la production de terrains à bâtir. Celle-ci est pensée comme le moyen de réduire le déficit de logements dont souffre l'Algérie depuis la fin des années 1960, déficit évalué à 2 millions d'unités [3]. Cette relance va mobiliser les directions centrales du ministère de l'habitat (en particulier la direction de l'architecture et de l'urbanisme), les directions et services locaux de ce même ministère, les OPGI, les services techniques des wilayas et des communes. Une rupture est marquée avec le modèle de développement socialiste et la distinction des terres urbanisées et urbanisables du reste des terres par l'instauration de plusieurs lois [8].

- La loi N°90-25 du 18/11/1990 portant sur l'orientation foncière, elle a pour objet de fixer la consistance technique et le régime juridique du patrimoine foncier ainsi que les instruments d'intervention de l'Etat, des

collectivités et organismes publics. Elle constitue le texte fondateur de retour à la forme libérale.

- La loi N°90-29 du 01/12/1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme, Cette loi fixe les règles générales visant à organiser la production du sol urbanisable, la formation et la transformation du bâti dans le cadre d'une gestion économe des sols, de l'équilibre entre la fonction d'habitat, d'agriculture et d'industrie ainsi que de préservation de l'environnement, des milieux naturels et du patrimoine culturel et historique.

- La loi domaniale N° 90-30 de 1990, elle définit la composition du domaine national ainsi que les règles de sa constitution, de sa gestion et de contrôle de son utilisation.

Ce nouveau cadre juridique a eu comme conséquence d'encourager l'intervention des opérateurs privés et des particuliers dans les investissements du secteur de l'habitat. La politique de l'habitat social est apparue après 1994 dans le cadre du programme d'ajustement structurel. Dans le cadre de la gestion de la nouvelle formule d'aide directe au logement (aides à l'accès à la propriété), il y a eu recours à la caisse nationale du logement à partir de 1994. Cette aide directe, dont le montant et les critères d'attributions sont fixés par des textes juridiques, constitue le pivot du nouveau dispositif du financement du logement social. Cette période a été caractérisée principalement par l'encouragement du logement social et de l'initiative privée.

La décennie 90, malgré un contexte économique et sécuritaire gravement détériorés en début de période, verra la réalisation de plus de 675 000 logements (pour une moyenne annuelle de 85 000 unités livrées), dont moins d'un tiers au milieu rural. Le milieu rural a particulièrement souffert de la situation sécuritaire au cours de la décennie noire (10 000 logement en moyenne). Après 1999, une nouvelle stratégie a mis en place des mesures qui visent l'augmentation et la diversification des terrains à bâtir par les différents segments de la population ainsi que le développement de la production de logement par la définition d'une réforme institutionnelle du financement et des mesures d'accompagnement.

## **II. LE PROGRAMME DE CONSTRUCTION DE LOGEMENT COMME COMPOSANTE DE LA POLITIQUE SOCIALE EN ALGERIE**

Le secteur de l'habitat est considéré comme un élément central au cœur des enjeux socio-économiques, il est aussi un facteur de développement humain. L'intérêt porté pour ce secteur est une conséquence de la croissance

démographique effrénée à partir de l'indépendance jusqu'aux années 80, de l'exode rural massif et une urbanisation accélérée et non contrôlée. L'inscription du secteur de l'habitat dans une logique sociale, revient à deux raisons : le fait que le logement est considéré comme un besoin primaire chez les individus, ajouté à cela l'adoption d'une politique volontariste par les pouvoirs publics algériens ou l'Etat était le principal entrepreneur, depuis l'indépendance jusqu'à la fin des années 80. Malgré le recule du rôle de l'Etat durant la période d'après la crise de 1986 et la décennie noire, l'Etat revient à nouveau. Après 2000, il s'est lancé dans une politique où il a garanti la prise en charge du financement du logement social à travers ses différents programmes.

#### A. *Les différentes mesures d'aide à l'acquisition du logement prises par les pouvoirs publics*

Pour soutenir la construction du logement, l'Etat s'engage sur cinq types d'aides principales :

- La subvention du prix du terrain à travers un abattement de 80% sur les terrains publics vendus pour les projets de logements sociaux.
- La subvention de la viabilisation diffère selon les programmes entre un taux de 50% pour les programmes LSP, et à 100% pour les programmes du LSL et LV [5].
- La subvention directe de la dépense de construction sociale locative.
- La subvention de la location vente (paiement de 75% du prix par les bénéficiaires sur 20 ans sans intérêt).
- La réduction de la TVA à 7% pour toutes les constructions de logements publics.

Le rôle de l'Etat est de garantir le financement de la construction des logements et l'octroi des aides directes et indirectes. Pour la meilleure réalisation de son programme, plusieurs formes de production de logement ont été mises en place.

1) *Le logement en location vente (LV)* : La location vente est un mode d'accès à un logement avec option préalable pour son acquisition en toute propriété au terme d'une période fixée dans le cadre d'un contrat écrit. Le logement est réalisé sur fonds publics couvrant les 75% du coût final, 25% par l'acquéreur. Logement en location vente LV cible les couches moyennes (revenus supérieur à 6 fois le SNMG). Deux formules sont pratiquées :

- *La formule AADL* : le programme est assuré par des prêts du trésor à long terme sans intérêt. Il bénéficie

aussi de la gratuité du foncier, il est de type F3 ou F4 (superficie de 70m<sup>2</sup> et 85m<sup>2</sup>) [1].

- *La formule CNEP-Banque* : elle est de même que la précédente concernant la surface et le coût. Le financement est assuré par la CNEP Banque.

2) *Le logement social participatif (LSP)* : Cette formule repose sur le principe d'une aide frontale et directe de l'Etat qui est de 700 000DA. Elle est destinée aux ménages dits à revenus intermédiaires qui ne sont pas susceptibles de bénéficier de logements sociaux locatifs, mais qui, en même temps, ne disposent pas de suffisamment de ressources pour acquérir un logement. Le complément de financement est apporté par le bénéficiaire. Le coût du logement est plafonné à 4 fois le plafond de l'aide de l'Etat. Logement social participatif LSP, concerne les titulaires de revenus entre 2,5 et 5 fois le SNMG,

3) *Le logement rural* : La formule est similaire à celle du LSP et concerne le monde rural.

4) *Le logement promotionnel aidé (LPA)* : Le logement promotionnel aidé est une formule élaboré en 2011 pour remplacer le LV et LSP. L'aide de l'Etat toujours fixé à 700 000 DA, avec le maintien du logement social locatif et du logement rural et le taux bonifié de 1% à 3% [2].

5) *Le logement social locatif* : Il est destiné aux ménages à faibles revenus (jusqu'à 2,5 fois le SNMG), il est de dimension réduite (de type F2 ou F3). Financé sur ressources budgétaires, la maîtrise d'ouvrage est assurée par l'OPGI et la gestion financière par la caisse nationale du logement (CNL).

Dans le cadre de la stratégie gouvernementale pour le développement du secteur de l'habitat, l'Etat a accentué ses efforts pour améliorer le niveau de vie des populations à travers une batterie de lois concernant: le développement et la promotion du foncier et du logement, les aides pour l'accès à la propriété de l'habitat, et les réformes institutionnelles du financement du logement individuel. Plusieurs plans d'action ont été mis en application dans le cadre des divers quinquennats.

#### B. *Les programmes étatiques d'aide à la construction de logement dans la décennie 2000*

A partir de 1999, un effort considérable d'injection de ressources budgétaires est consenti. Le financement du logement a toujours fait l'objet d'une prise en charge majoritaire par l'Etat. En général, trois types d'interventions sont opérés: la construction de logements sociaux, la bonification de taux d'intérêt et des subventions sur le foncier.

Les interventions de l'Etat mobilisent des sommes importantes et en augmentation avec la demande sociale. Par exemple, selon la CNL, le volume des ressources dégagées par l'Etat a été multiplié par trois entre 2002 et 2007 (50 milliards DA en 2002 et 150 milliards DA en 2007) [1].

La décennie 2000, à l'instar des autres segments du champ social, est marquée par une politique de rattrapage des déficits accumulés lors des années précédentes, mobilisant des ressources appréciables, notamment avec le programme du plan quinquennal 2005/2009 qui a retenu la réalisation d'un million de logements. Sur cette décennie, la variation a été de près de 170 000 logements nouveaux par an. En 2008, le parc du logement était de 6 748 000 logt. De l'indépendance jusqu'à 2008, le parc de logement a été multiplié par 3,5. Le taux d'occupation de logement TOL en 2008 mesuré par rapport aux logements occupés était de 6,7, en prenant en compte des logements inoccupés, le TOL était de 5,2 personnes par logement.

Sur le plan quinquennal 2005/2009, il ya eu lancement de 1 532 687 logements en construction, dont 983 998 urbains et 548 689 ruraux [10]. La dotation financière globale allouée par l'Etat au programme de l'habitat 2005/2009 s'est élevée à 1581 milliards DA [9].

Le tableau N°II nous permet, dans un premier lieu, de donner un aperçu sur le nombre de logements lancés durant la période 2005-2012. Le total de lancements dans cette période a atteint 2 298 499 unités dont 1 402 787 urbains et 895 712 ruraux. Il nous permet aussi, dans un second lieu, de présenter les réalisations en logement durant la même période. Elles sont de l'ordre de 1 531 518 logements livrés dont 899 206 urbains et 632 312 ruraux. Mais ce qui est remarquable, est que les lancements et les réalisations de logement sont plus importants au milieu urbain que rural. De plus, durant les premières années, les logements réalisés sont les restes à construire des programmes antécédents.

En matière de commodités d'habitat, les raccordements des logements aux réseaux sociaux de base ont régulièrement évolué à la hausse. En 2006, en moyenne, la quasi-totalité des ménages étaient raccordés au réseau électrique, 83,3% l'étaient au réseau d'AEP et 78,4% bénéficiaient du réseau d'assainissement.

TABLEAU N°II

LANCEMENT DES REALISATIONS DE LOGEMENT DURANT LA PERIODE  
2005/2012

Lancements de logement									
Année	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Total
Urbain	200 074	14 364 1	11 060 9	14 621 9	19 839 4	10 712 9	22 640 0	27 032 1	1402 787
Rural	132 765	13 701 7	78 852 2	79 595 5	70 853 3	52 878 8	13 001 2	21 374 0	895 712
Total	332 839	28 065 8	18 946 1	22 581 4	26 924 7	16 007 7	35 641 2	48 406 1	2298 499
Réalizations de logements									
Urbain	89 572	10 489	91 594	11 853	12 303	11 634	14 144	11 617	899 206
Rural	42 907	76 287	88 336	10 496 8	91 492	76 239	66 521	85 562	632 312
Total	132 479	17 776	17 930	22 821	21 795	19 873	19 873	19 917	15315 18

Source: le ministère de l'habitat, d'urbanisme et de la ville 2017

Pour le programme 2010/2014, deux million de logements sont prévus à la construction. Il s'agit de la réalisation de 500 000 logements locatifs, 500 000 logements promotionnels, 300 000 unités dans le cadre de la résorption de l'habitat précaire et enfin 700 000 logements ruraux. Pour les livraisons, 1,2 millions d'unités sont programmées d'être

livrées à l'échéance de 2014 et le reste (soit 800 000 logements) sera achevé dans la période 2015/2017. Selon le programme du plan quinquennal 2009/2014, le secteur de l'habitat bénéficie d'une enveloppe de 3700 milliards DA soit l'équivalent de 50 milliards \$ sur la période 2010/2014[9]. Cette enveloppe est allouée pour la construction de 2 millions de logements et la réhabilitation du tissu urbain.

### *C. Les axes stratégiques et les objectifs ciblés dans le cadre du plan quinquennal 2015/2019*

Dans le cadre du logement, l'effort de la production de logements va se poursuivre dans le quinquennat 2015/2019 [7], toutes formules confondues, à travers la diversification de l'offre dans l'objectif de répondre à la demande enregistrée. Ce plan a deux objectifs principaux : réduire la crise du logement d'ici la fin de l'année 2019 et finaliser le programme de l'éradication des bidonvilles.

Dans l'objectif d'assurer le premier axe stratégique (la diversification de l'offre), le gouvernement a retenu la réalisation d'un programme neuf de 1,6 million de logements tous segments confondus, réparti comme suit :

- **800 000** logements publics locatifs, totalement financé par l'Etat et destiné aux ménages à faible revenu (n'excédant pas 24 000DA/mois).
- **400 000** logements location vente, réalisés sur fonds publics ou ressources bancaires destinés aux ménages dont le revenu va jusqu'à 6 fois le SNMG.
- **400 000** logements ruraux, segment aidé par l'Etat d'une somme de **700 000DA**, destiné aux couches à revenus moyens.

Pour le logement promotionnel public, c'est un segment qui est destiné aux ménages dont le revenu se situe entre 6 et 12 fois le SNMG et dont le nombre est fixé en fonction de la demande qui était par exemple de **50 000** logements en 2015.

Les aides octroyées par l'Etat sont de deux types :

- Les aides directes ou financières allant de **400 000 à 100 000 DA**, destinées à l'accession à la propriété ou à la réhabilitation et/ou l'extension.
- Les aides indirectes comme la gratuité du foncier pour la location-vente ou abattement de la valeur vénale de **80% à 95%** pour les autres logements aidés et de **60% à 95%** pour le logement promotionnel public.

- En milieu rural, les aides financières se situent entre **1000 000DA** aux régions du sud et **700 000DA** aux régions du nord.

L'amélioration des conditions de vie des citoyens est une autre préoccupation du gouvernement. Il peut être constaté par :

Le taux d'occupation du logement qui est passé de 4,89 personnes par logement à la fin de l'année 2009 à 4,55 à la fin de 2014, enregistrant une diminution de 0,34 point. Le parc national de logements a atteint à la fin 2014 les **8 325 186** logements. Selon les projections de l'office national des statistiques (ONS) à l'horizon 2030, le parc de logements atteindra les **9,9 million** de logements en 2019 pour une population de **41 million** d'habitants. Donc le taux d'occupation par logement serait de **4,14** personnes par logement.

Pour l'éradication de l'habitat précaire, sur les **561 000** cas enregistrés, **379 000** logements seront substitués par des logements publics locatifs neufs financés totalement par l'Etat, et **182 000** logements nécessitant des opérations de réhabilitation, financées partiellement par l'Etat en assurant une aide pouvant atteindre les **700 000DA**.

### *D. Apports et limites de la politique sociale de l'habitat en Algérie*

En Algérie, le secteur du bâtiment et travaux publics BTP, dont la composante de l'habitat a toujours été dominante, est depuis une décennie le secteur qui enregistre la plus forte croissance et crée le plus d'emplois, dans un contexte de forte demande sociale liée à l'accroissement démographique et au chômage élevés. En 2007, sa contribution était de 10% au PIB, et il occupait pour près de 18% de l'emploi global [1]. Le rôle du secteur de l'habitat, à travers le logement, est aussi déterminant dans la construction et la mobilisation de l'épargne des ménages et national et aussi dans la croissance économique.

L'habitat est également un instrument privilégié de l'aménagement du territoire. Il se présente en effet comme une condition structurante de localisation des populations et des activités. Son impact sur le bien-être de la population est aussi important, le logement constitue à la fois un bien social et économique. Cet effort de développement du secteur de l'habitat a apporté une amélioration dans les conditions générales d'habitat. Le taux d'occupation par logement a connu une baisse sensible passant de 6,3 en 1998 à 5,2 en 2008.

Ainsi, en plus de l'effort consenti en termes de quantité et de diversification de l'offre, en tenant compte des revenus modestes des ménages et de leur insolvabilité, la réalisation des différents programmes de logement est accompagnée par l'amélioration de la qualité urbanistique du bâti. Ce qui influencera positivement sur le niveau du confort et du mode de vie des citoyens. L'Etat algérien, à travers ses différents programmes de développement national, donne la grande priorité au bien être du citoyen par conséquence aux besoins sociaux illimités et même cumulés pendant des années. De ce fait, la réhabilitation de la paix sociale est considérée comme un pilier de la politique sociale sur lequel il faut y agir et qui nécessite la mobilisation de ressources publiques importantes. Aujourd'hui, le citoyen algérien compte, dans une grande partie, sur le soutien et l'aide de l'Etat dans plusieurs secteurs comme les produits alimentaires de base, l'eau, l'électricité et le gaz, la santé et la sécurité sociale, l'emploi, les transferts sociaux et surtout le logement. A titre d'exemple, le budget consacré aux subventions des produits alimentaires de première nécessité est de 300 milliards DA annuellement et l'Etat paye 42DA de subventions sur un m<sup>3</sup> d'eau dont le prix réel est de 60DA. Dans le domaine du logement, l'Etat assure le financement total du logement social (100%) et assure les ¾ du logement aidé (il le cède à 2,8 millions DA l'unité tandis que son prix réel est de 5,4 millions DA) [11].

Mais cette politique qui ne cesse de multiplier les subventions sociales, pour assurer un soulèvement de la population, a été critiquée par les experts en prévenant des conséquences désastreuses que pourraient avoir sur l'économie nationale. Cette contribution de l'Etat à la production de logements et à l'amélioration des conditions d'habitat est aussi tangible, mais malgré les résultats relativement positifs, la résolution de la crise du logement reste loin du riel. Cette politique publique présente quelques limites dont, en particulier :

- « La concentration de l'essentiel des efforts financiers publics sur un seul segment qui est le logement social.
- Des engagements financiers de l'Etat de plus en plus lourds, ce qui peut poser la question de leur pérennité.
- L'inefficacité du ciblage dans les catégories sociales éligibles au logement social.
- La faible prise en charge de la question de l'habitat en tant que cadre de vie.

- L'inadéquation des résultats par rapport aux efforts consentis.
- principalement, c'est le retour de l'Etat dans le rôle de producteur de logements et de bailleur de fonds principal qui semble le facteur aggravant des dysfonctionnements observés » [1].
- L'offre de logements est contrainte par la disponibilité limitée du foncier urbanisable, par l'implication très timide du système bancaire dans le financement. Une situation aggravée par la croissance vive de la population.
- Du côté de la demande de logements, la capacité financière des ménages reste insuffisante devant le niveau du prix du logement qui reste en augmentation. Les ménages sont insolubles.
- La destruction du patrimoine culturel et historique par le programme de réhabilitation des vieilles maisons.
- Destruction du patrimoine naturel et environnemental par l'urbanisation anarchique et la construction des logements sur les terres agricoles.

### III. EXEMPLE D'UNE COMMUNE RURALE

La commune d'**ILLILTEN**, située à 70 Km au Sud - Est du chef lieu de la wilaya de Tizi-Ouzou, est une commune rurale d'une superficie de 26,835 Km<sup>2</sup>. Commune de montagne perchée sur le massif de « Djurdjura » sise sur une altitude entre 800 à 1400 m. Elle compte **9 142 habitants** dont 1 337 réside dans l'agglomération chef-lieu, le reste est réparti sur ses 11 villages ruraux (une population villageoise dominante avec un taux de 85,37% de la population totale). La densité moyenne de la population est de 341 hab/km<sup>2</sup>. C'est l'une des communes les plus pauvres en Algérie ses revenus sont à base des aides de l'Etat et des fonds de l'immigration.

#### A. *Les caractéristiques de l'habitat de la commune : selon les autorités de la collectivité territoriale*

La commune d'ILLILTEN dispose de trois types d'habitats : habitats collectifs (17 immeubles), habitats individuels (1242 maisons) et habitats traditionnels (185 maisons). Elle compte aussi 13 constructions précaires et 32 constructions non définies. Le RGPH 2008, a recensé **2 362 logements** dont **1 489 logements habités (63%)**, 585 sont des résidences secondaires (24,7%), 285 inhabités (12,6%) et 3 logements occupés par des activités professionnelles (0,13%). Le taux d'occupation par logement est de 6,1hab/logt. Le besoin en logement a été évalué en 2008 à 339 unités. Par

ailleurs, les autorités locales ont enregistré en 2017 90 demandes d'aide à la construction.

Dans le cadre du quinquennat 2009-2014, la population de la commune a bénéficié d'une somme de (700 000DA) allouée par l'Etat au budget pour la construction du logement rural, cette somme a été répartie sur 310 bénéficiaires. Pour le quinquennat actuel, 2015-2019, 254 dossiers ont été validés mais seulement un quota de 60 demandes ont été satisfaites jusqu'à ce jour.

La projection de l'évolution de la population de la commune d'ILLILTEN est établie sur la base d'une hypothèse de croissance démographique de 0,87%. Selon cette projection, pour une population de 11 255 habitants en 2032, le besoin en logement sera de 763 unités sans compter la résorption de l'habitat précaire et traditionnel.

Par ailleurs, l'aide à l'habitat rurale est la seule forme d'aide à la construction dont bénéficie cette localité parmi les différents programmes d'aide au secteur de l'habitat comme la location vente, le logement promotionnel aidé, le logement social,... Le choix de cette forme est argumenté par le relief montagneux de la région et l'objectif de ce projet à maintenir les populations au milieu rural. Les bénéficiaires de ces allocations jugent que la cagnotte de 700 000DA est très insuffisante pour rénover l'habitat précaire et construire de nouveaux logements. Néanmoins, cette aide constitue un apport de taille pour des populations en besoin de se loger et qui considèrent le toit comme une première nécessité. Cette forme d'habitat permet, non seulement d'assurer un logement et d'améliorer les conditions de vie de la population, mais aussi de créer des emplois malgré leur faible niveau.

#### *B. L'emploi comme première cible de la politique de l'habitat rural*

Les emplois directs créés par ce projet sont caractérisés par leur précarité de par leur caractère temporaire et informel (ces emplois sont conditionnés par la fin du chantier et dominante informelle du secteur de construction en Algérie). Il est donc à noter une forme de bricolage qui entoure ce projet combien important pour les zones rurales. La commune ne compte que 8 unités de construction dont l'activité principale est hors de la commune. Il est aussi important de noter qu'une dynamique a été créée, les emplois indirects créés par la construction du logement liés aux activités en amont et en aval de cette politique. Les activités comme le transport de marchandises, la fabrication et le transport de matériaux de construction sont les plus prospères (3 revendeurs de ces matériaux).

Malgré l'aide dont a bénéficié la commune d'ILLILTEN, nous avons constaté que l'un des objectifs prioritaires de ces programmes n'est pas vraiment atteint, il consiste dans La lutte contre l'exode rurale. Ce phénomène, nous le constatons, n'est du uniquement à la précarité et au manque du logement, l'activité économique dans la localité n'engendre pas de création d'emploi.

#### *C. La ressource locale non exploitée, un frein à la politique de l'habitat et au développement de l'économie locale*

La faiblesse de l'économie locale prend origine dans la non exploitation des ressources locales surtout lors qu'un projet d'envergure comme celui de l'habitat n'est pas conditionné par l'utilisation des ressources locales au lieu de faire le bonheur des importateurs des matériaux de construction et des fabriques de briques sises à l'extérieur de la commune.

Avec l'arrivée du nouveau mode d'habitation, ce projet a eu aussi comme conséquence la destruction d'un patrimoine matériel (maison Kabyle traditionnelle) et environnemental. Les populations Kabyles ont toujours construit leur maison à base de 100% de matières premières locales (terre, bois, argile, pierre,...). Ces matériaux ont été remplacés par la brique, la ferraille, le ciment... importés des pays étrangers ou fabriqués dans d'autres wilayas, ce qui a rendu le projet peu rentable pour la localité.

La maison traditionnelle est construite généralement d'un seul étage sous forme de plusieurs pièces qui entourent une cour. Ses murs construits à base de la pierre et de la terre sont d'une grande largeur ce qui garantit une maison chaude en hivers et fraîche en été. Elle est charpentée par la tuile fabriquée à base d'argile posée sur des madriers en bois et collée par la terre. Une maison qui répond à tous les besoins de ses habitants, construites à base de produits naturels permet de garantir un toit sans aucun risque sur la santé.

Actuellement, et avec le changement du mode de vie, la maison kabyle dans cette commune a perdu son charme et sa beauté. Les nouvelles constructions sont basées sur des matières premières nouvelles et non produites localement, ce qui pousse les constructeurs à les importer de l'étranger ou dans d'autres régions du pays. Les maisons de nos jours ne sont que des tubes de plusieurs étages en béton alignés tout au long des routes et des pistes. Dans la plus part du temps, elles ne sont pas finies à l'extérieur ce qui a dégradé complètement le côté esthétique des constructions.



## LES REFERENCES

A partir de ce constat, nous pouvons affirmer la grande perte de cette localité par rapport au non exploitation de ses ressources locales qui étaient dans le temps une richesse considérable. Cette ressource pouvait être aujourd'hui une source importante pour le développement du secteur de l'habitat, de la création d'emplois et notamment un levier du développement de l'économie locale si elle était bien exploitée et valorisée.

### IV. CONCLUSION

Dans le cadre de la promotion de la politique sociale et dans l'objectif de répondre le mieux aux attentes sociales des populations, l'Algérie a adopté une politique de subvention de grande ampleur. Vu l'importance du domaine de l'habitat, particulièrement du logement social, dans le développement économique et social, l'Etat a consacré des ressources budgétaires appréciables pour faire face à la crise du logement et améliorer les conditions de vie des citoyens. Certes les résultats des efforts fournis par les pouvoirs publics sont considérables, mais la situation reste toujours en crise. Le dépassement de cette dernière nécessite une réforme structurelle globale, cohérente et un rôle plus accru des autres agents économiques et du secteur privé. D'autres piliers comme l'amélioration des instruments de planification et d'urbanisme, une grande mobilisation de l'épargne nationale et la transparence des modalités de l'attribution des logements peuvent constituer une voie stratégique dans le dépassement de cette crise.

- [1] BOULAHBEL Bachir, « L'Algérie de demain, relever les défis pour gagner l'avenir : Besoins sociaux à l'horizon 2025 », Fondation Friedrich Ebert, Alger 2008
- [2] HERAOU Abdelkrim, « Evolution des politiques de l'habitat en Algérie : le LSP comme solution à la crise chronique du logement (cas d'étude la ville de CHELGHOUM LAID) », Mémoire de Magister, Université Ferhat Abbas Sétif, 2012
- [3] SOUAMI Taoufik, « Le foncier : un enjeu pour techniciens aussi. L'illustration de la décennie 1990 en Algérie », revue Autrepars 2005/2 (n°34), p. 51 à 64.
- [4] SAFAR ZITOUN Madani, « Etat providence et politique du logement en Algérie. Le poids encombrant de la gestion politique des rentes urbaines », revue Tiers Monde 2012/2 (n°210), p.89-106
- [5] SAFAR ZITOUN Madani, « Le logement en Algérie : programmes, enjeux et tensions », revue Confluences Méditerranée 2012/2 (n°81), p.133-152
- [6] MESSAOUDI Karima, « L'habitat et l'habiter en territoire rural : Inscription spatiale et mutation (exemple de la vallée du SAF-SAF-nord est de l'Algérie) », thèse de doctorat Es sciences, université Mentouri de Constantine en cotutelle avec l'université Paul Cézanne Aix-Marseille III,  
<http://www.premier ministre.gov.dz/ressources/front/files/pdf/politiques/habitat.pdf>
- [7] <http://www.mhuv.gov.dz/Erreur.aspx?aspxerrorpath=/Pages/Textes.aspx>
- [8] [http://www.africanchildforum.org/clr/policy%20per%20country/algeria/algeria\\_development\\_2010-2014\\_fr.pdf](http://www.africanchildforum.org/clr/policy%20per%20country/algeria/algeria_development_2010-2014_fr.pdf)
- [9] <http://www.mhuv.gov.dz/Pages/Statistiques.aspx>
- [10] [http://www.leconews.com/complements/2012/04/29/dossier-combien-un-algerien-coute-t-il-a-l-etat\\_840335.pdf](http://www.leconews.com/complements/2012/04/29/dossier-combien-un-algerien-coute-t-il-a-l-etat_840335.pdf)
- [11]