



Politique de l'habitat en Algérie

Livraison d'un million de logements d'ici 2009

Quelques repères...

Synthèse des textes par Najet Aroua



PROJET :

L'objectif fixé par le Président de la République, Monsieur Abdelaziz Bouteflika, la réalisation de un million d'unités pour le prochain quinquennat suppose une production moyenne de 200 000 unités par an.

Pour l'exécution de cet ambitieux programme, les sites nécessaires ont été identifiés pour l'implantation des programmes de logements et équipements à travers l'ensemble du territoire, ainsi qu'une évaluation quantitative des besoins en matériaux de construction.

Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, Février 2005

La démarche du Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme :

- Cet ambitieux programme (livraison d'un million de logements) a bénéficié des mesures préparatoires suivantes :
 - Evaluation des niveaux de déficit en logements par commune, par daïra et par wilaya sur la base d'un TOL objectif national fixé à 05 à l'horizon 2009. Cet indicateur national a atteint 5,53 fin 2003.
 - Mise en place d'un Plan Local de l'Habitat (document dans lequel sont recensés les besoins en logement de chaque collectivité territoriale).
 - Prospection et mobilisation des assiettes foncières par les Directions de l'Urbanisme de Wilaya sur la base des instruments d'urbanisme en vigueur.

Intervention de Monsieur le Ministre de l'Habitat et de l'Urbanisme, prononcée à l'occasion de l'ouverture du premier Salon Régional de la Promotion Immobilière, organisé à Oran du 14 au 17 Février 2005

Le programme du Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme :

- A partir de ce constat, le programme du gouvernement a été consolidé par les objectifs suivants :
- Projection d'inscription à l'horizon du quinquennat 2005-2009 d'un programme composé de :
 - 120 000 logements sociaux locatifs,
 - 80 000 logements destinés à la location-vente, dont 65 000 financés par la CNEP/Banque,
 - 215 000 logements sociaux participatifs,
 - 275 000 logements ruraux.

Il est à signaler que l'an cours au 31 décembre 2004 totalise 385 000 logements.

Intervention de Monsieur le Ministre de l'Habitat et de l'Urbanisme, prononcée à l'occasion de l'ouverture du premier Salon Régional de la Promotion Immobilière, organisé à Oran du 14 au 17 Février 2005.

En 1995, le rapport du CNES relatif au secteur de l'habitat en Algérie relevait ces observations encore d'actualité:

Les divers diagnostics font apparaître un rythme de production nettement insuffisant de logement et une dégradation accélérée du parc existant. Ceci amène donc à s'interroger sur les capacités nationales publiques et privées de production et de réalisation, sur l'utilisation optimale du capital foncier, sur les conditions et les mécanismes flexibles de financement et sur les formes de participation du citoyen, le tout dans un cadre institutionnel légal approprié.

D'autres facteurs d'aggravation de cette situation n'ont pas été pris en compte :

- Le développement incohérent et anarchique des agglomérations faute de gestion urbaine et d'un fort taux de croissance urbaine.
- La prolifération d'un habitat précaire et illicite et l'installation de la demande en terrains à bâtir et en logements.
- La situation tendue du foncier, délicate et complexe, qui s'exprime à travers :
 - La rareté des terrains qui interpelle les logiques d'implantations des villes.
 - La stratification, inachevée, des régimes fonciers, caractérisée par la succession des régimes et des politiques foncières.
 - Les intérêts divergents mis en concurrence pour la consommation des terrains.

Stratégie de l'habitat en Algérie. CNES 1995

Le rapport du CNES concluait sur la recommandation d'un plan d'action prioritaire en matière de logement :

Modification des dispositions réglementaires arrêtant la qualité des bénéficiaires en logement social les élargissant aux catégories socio-professionnelles à revenu moyen.

- Révision des modalités d'affectation du logement social.
- Mise en place d'une grille d'aide au loyer du logement social sur la base des critères relatifs au revenu et à la taille du ménage, aux options d'aménagement du territoire, à la diversification de la typologie et de l'offre du logement en fonction du revenu.
- Poursuite de la réflexion sur la réforme du système financier pour l'amélioration, en vue d'un intéressement meilleur des épargnants au logement.
- Affectation prioritaire de crédits sur budget de l'Etat aux zones à promouvoir qu'il y a lieu de redéfinir et d'actualiser.

Stratégie de l'habitat en Algérie. CNES 1995

Selon le CNES, la problématique de l'habitat souligne toutefois l'existence d'autres enjeux liés à la cohérence et la complémentarité des actions initiées par le maître d'ouvrage, avec les missions de maîtrise d'œuvre et les entreprises de réalisation :

L'Administration ne dispose pas des moyens techniques et organisationnels lui permettant d'assumer les lourdes missions de maîtrise d'ouvrage (...). Dans ses rapports avec les autres acteurs, plus particulièrement l'entreprise, le Maître de l'ouvrage a toujours été perçu comme le maillon le plus faible parmi les intervenants dans la réalisation des projets, avec pour conséquences :

- Une préparation insuffisante des dossiers, générant des difficultés au moment de la réalisation.
 - Une mauvaise estimation des coûts, nécessitant ultérieurement de multiples réévaluations.
 - Les réalisations conflictuelles avec l'entreprise notamment pour la prise en charge des travaux supplémentaires, des avenants aux contrats, des révisions de prix, etc.
 - Une gestion sommaire des projets en termes de suivis physique et financier du projet, obligeant le plus souvent l'entreprise à financer les travaux pour éviter des arrêts de chantier.
 - L'utilisation abusive de l'autorité que lui confèrent ses prérogatives de puissance publique.
- La maîtrise d'œuvre a rarement été perçue comme l'un des principaux acteurs de la construction pouvant agir de façon décisive sur :
- La conception des ouvrages.
 - Le contrôle de conformité dans l'exécution des travaux.
 - L'innovation en matière de diversification de matériaux.
 - Les gains de productivité et la maîtrise des coûts de réalisation.
 - La gestion des plannings de réalisation.

Stratégie de l'habitat en Algérie. CNES 1995





Aujourd'hui le Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme tente de mettre au point la procédure d'attribution des logements suivante :

Satisfaire la demande des ménages en logements constitue une préoccupation persistante pour les pouvoirs publics, du fait du caractère sensible de cette question et du volume important de la demande.

L'Etat continuera à financer le logement social, dont l'attribution ne sera opérée qu'au seul profit des catégories sociales défavorisées, soit celles dont le revenu mensuel est de moins de 12 000 DA. Les couches moyennes, à savoir celles qui disposent d'un revenu mensuel de 12 000 à 50 000 DA bénéficient d'aides financières conséquentes situées entre 400 000 et 500 000 DA par ménage.

Ainsi, le mixage de l'aide de l'Etat, complétée par les économies des ménages et le crédit bancaire apparaissent, ces dernières années, comme des solutions porteuses, qui libèrent les initiatives privées et suscitent surtout l'émergence d'un marché immobilier qui était dans l'attente de mesures incitatives.

Intervention de Monsieur le Ministre de l'Habitat et de l'Urbanisme, prononcée à l'occasion de l'ouverture du premier Salon Régional de la Promotion Immobilière, organisé à Oran du 14 au 17 Février 2005

La grande question que pose le rapport du CNES reste celle de l'occupation de l'espace qui devrait obéir à des mouvements de populations, certes irréversibles mais orientés au regard du caractère non renouvelable, donc rare et précieux, de la ressource en foncier urbanisé et urbanisable et dans le cadre d'une conduite politique de l'Aménagement du Territoire.

Stratégie de l'habitat en Algérie. CNES 1995.

Le Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme déclare avoir recensé, sur l'ensemble des 1 548 communes que compte notre pays, environ 134 000 hectares de terrains urbanisables (zones à urbaniser ou d'urbanisation future), dont 40 000 ha présentant des risques naturels sont soumis à l'étude.

Un patrimoine foncier de 94 000 ha, inégalement réparti sur l'ensemble des wilayate, de statut juridique public et privé, serait donc immédiatement exploitable. En supposant un TOL objectif moyen de 5 personnes/logement et une densité brute de 30 logements/ha, la capacité théorique de ce patrimoine dépasserait largement le chiffre avancé de un million de logements.

Sur la base d'une aide financière du Ministère, l'initiative de gestion des programmes de logements serait laissée aux collectivités locales selon leurs besoins propres et la disponibilité du terrain qui s'exprime globalement comme suit :

- 23 wilayate du Nord : 31 m²/hab.
- 15 wilayate des hauts plateaux : 380 m²/hab.
- 10 wilayate du Sud : 110 m²/hab.

Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme. Février 2005

"Vies de villes" attire par ailleurs l'attention sur les interrogations suivantes :

- Comment est organisé l'important travail intersectoriel nécessaire à la mise au point d'un programme d'une telle ampleur ?
- Quelle stratégie de développement et d'aménagement du territoire soutend ce projet ?
- Le patrimoine foncier peut-il être évalué de façon fiable, sachant que la plupart des instruments d'urbanisme qui ont servi à le définir doivent faire l'objet d'une actualisation, voire d'une révision ?
- Dès lors qu'un projet national est livré à la seule initiative locale, de quels moyens humains, techniques et financiers disposent aujourd'hui les 48 wilayate du pays pour le mener à bien ?

En d'autres termes, la problématique soulevée ne concerne pas tant le projet en lui-même, que l'aptitude des acteurs publics et privés du secteur, gestionnaires, professionnels et société civile, à manager la maîtrise d'œuvre et la maîtrise d'ouvrage par une implication effective dans le projet du développement national.



Début de réponses...

Synthèse des propos recueillis auprès du Ministère délégué à la Ville

par A. Amrouche



C'est au Ministère délégué à la Ville que "Vies de villes" a trouvé les premiers éléments de réponse.

A ce propos, Monsieur Belkhouja, chargé d'étude et synthèse (conseiller auprès du Ministre délégué à la ville M. Boukerzaza), résume globalement les objectifs

de son département à travers les trois principaux axes suivants :

- L'aménagement du territoire.
- La création de villes nouvelles.
- La définition de la politique de la ville.

Il s'agit ni plus ni moins que de recentrer le débat sur la ville.

Toute la stratégie de l'aménagement du territoire repose en priorité sur les orientations qui découleront des différents schémas qui sont en préparation, tels que le SNAT (schéma national d'aménagement du territoire), les SRAT (schémas régionaux), les SDAM (schéma directeur d'aménagement métropolitain (ils concernent 04 grandes villes Alger, Annaba, Oran et Constantine) et PAW (plan d'aménagement de wilaya). L'élaboration des SNAT et SDAM aurait pris beaucoup de retard à cause principalement du manque de compétences requises et indispensables à l'encadrement de la stratégie adoptée. Une mobilisation de tout le potentiel de chercheurs et praticiens dans le domaine de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire est aujourd'hui une priorité.

Pour la réalisation du SNAT un groupe de travail a été mis en place par Monsieur Cherif Rahmani. Le groupe A.B.I composé de trois bureaux d'études dont un étranger (ANAT, BNEDER, INGEROOP) a pour mission de :

- dresser des constats sur l'occupation actuelle du territoire national ;
- évaluer la croissance des différentes agglomérations en tenant compte des spécificités de chacune d'elles en relevant les tendances majeures de leur développement.
- Produire des scénarios ou des variantes pour le SNAT.

Un comité de suivi inter-sectoriel accompagne l'évolution des travaux de ce groupe. Plusieurs ministères sont représentés (habitat, transport, énergie, culture, télécommunication, etc.). Des réunions thématiques régulières permettent l'actualisation d'un certain nombre de données sectorielles spécifiques.

En ce qui concerne les villes nouvelles, l'objectif à horizon 2020, est de favoriser le redéploiement vers les wilayate intérieures de

quelques 3 millions d'habitants, dont 2,5 millions vers la région des Hauts Plateaux. Il s'agira en fait de déterminer la capacité d'accueil de chaque territoire. L'exemple de la ville nouvelle de Bougezoul, en gestation depuis de nombreuses années, soulève en effet ce problème. Prévue au départ pour accueillir 80 000 habitants, elle devrait finalement en recevoir 400 000. Dès lors se pose la question des ressources disponibles sur place (eau, énergie, infrastructures). L'option Hauts Plateaux serait certes intéressante, pour autant que la politique de décentralisation des services de l'Etat soit définitivement arrêtée et énergiquement mise en œuvre afin d'inciter les citoyens algériens à s'installer dans ces régions.

La réflexion va plus loin. Plusieurs cellules travaillent à la mise en place d'un ensemble de dispositifs et plans réglementaires en complément des PDAU et POS notamment SDAL (schéma directeur d'aménagement littoral), PAC (plan d'aménagement côtier) ainsi que d'autres instruments pour le développement des quartiers et la modernisation des villes, ces derniers réclameront l'usage d'outils technologiques performants tels que les SIG (système d'information géographique). Tout cela nécessite des moyens financiers qui doivent être mobilisés. Des textes de lois sont d'ores et déjà soumis au Gouvernement et aux deux Chambres. L'adoption des ces réformes est d'autant plus pressante que le projet pharaonique de milliers de logements et infrastructures d'accompagnement met d'emblé la barre des exigences techniques, sociales, économiques, managériales, etc. très haute et impulse une véritable dynamique au secteur.

Aujourd'hui, c'est de la mondialisation dont il s'agit, nos villes sont appelées à devenir des pôles de compétitivité sur le plan socioéconomique, culturel et politique. Il ne suffit plus de développer des projets et des discours sur la base de règlement, de chiffres ou de statistiques ; la ville d'aujourd'hui mérite une attention toute particulière, il nous faut des approches sensibles qui consacrent la qualité du cadre de vie des citoyens appelés à s'impliquer davantage dans la prise de décisions relatives au développement de leur ville.

