



**POUR UNE DYNAMIQUE NOUVELLE EN MATIERE DE
CONSTRUCTION DE LOGEMENTS, COMME UN
FACTEUR DE RELANCE ECONOMIQUE ET DE
SATISFACTION DE LA DEMANDE SOCIALE**

Février 2003

I- INTRODUCTION

C'est une approche strictement sociale de la problématique du logement qui a prévalu dans les politiques publiques suivies à ce jour, sans que celles ci ne débouchant sur un début ou une amorce de règlement de ce qui est toujours désigné comme "la crise du logement". Les pouvoirs publics, de même que les citoyens, ont intégré l'idée que l'accès au logement est un droit et qu'il appartient à l'Etat de le satisfaire. C'est ce qui explique qu'à une demande bien réelle, - encore que souvent exagérée - la réponse apportée a toujours été mécanique, volontariste, superficielle, c'est-à-dire, en fin de compte, politicienne.

Corollairement, l'Etat s'est investi d'une mission trop lourde, en s'impliquant dans la prise en charge quasi-exclusive du processus de production, de distribution et de gestion du logement. Cette approche, ignorant les données réelles du problèmes, a induit en grande partie les insuffisances, les limites, les anomalies et les perversions des politiques mises en œuvre. Il ne pouvait en être autrement, compte tenu des multiples contraintes qui pèsent sur toute tentative de recherche d'une solution durable :

- 1- Il s'agit de la croissance démographique élevée, aggravée par l'exode rural qu'a connu notre pays et qui s'est accéléré dès le début des années 90, le tout engendrant toutes sortes de désordres notamment urbanistiques, exacerbés par la passivité de l'Etat et le laxisme de son administration.*
- 2- Il s'agit aussi des faibles performances de l'Etat en tant que gestionnaire et comme opérateur.*
- 3- Il s'agit également de l'absence de toute vision à long terme, notamment pour ce qui est du problème-clé du financement qui a subi, au cours des trois décennies, plusieurs avatars et dont la discontinuité a fortement pénalisé la bonne exécution des programmes.*
- 4- Il s'agit enfin d'une distribution souvent dérogatoire et discrétionnaire rendant problématique l'accès au logement de ceux auxquels il est censé être destiné, augmentant ainsi leur frustration.*

Pour toutes ces raisons, les pouvoirs publics se doivent de mettre au point une véritable stratégie de rupture qui intégrerait définitivement le secteur de l'habitat dans la logique de réformes en cours, dont la finalité est l'établissement d'une économie de marché.

Celle-ci devait, en particulier, restaurer l'Etat dans ses prérogatives de puissance (instruments et actes d'urbanisme, règlements techniques de la construction) et opérer une distinction nette et transparente entre son action sociale (distribution du logement social, aides à l'accèsion à la propriété et à l'auto construction, aide au loyer, etc.) et l'activité économique (production du logement au meilleur rapport coût/qualité, loyer économique, etc.) qui est l'affaire de l'entreprise, qu'elle soit publique ou privée.

Cependant, les nombreuses contraintes, directes et indirectes, qui alimentent encore une crise que subit de plein fouet le secteur de l'habitat, les réflexes et les habitudes acquis, le mode de fonctionnement de l'Etat et de l'économie sont autant d'éléments qui font obstacle à l'insertion de la production de logements dans le cadre d'une véritable économie de marché.

Malgré le caractère prioritaire accordé par le Gouvernement au problème du logement, les efforts consentis et les résultats obtenus, la démographie, l'exode rural et la congestion des villes, l'urbanisation anarchique et une répartition fortement déséquilibrée de la population à travers le territoire sont des facteurs fortement pénalisants pour le secteur de l'habitat.

En effet, si le parc de logements a été multiplié par 2,6 , la population algérienne, elle, a été multipliée par 3,2 depuis l'indépendance. Par ailleurs, alors que 75% des 9,3 millions d'Algériens vivaient en 1962 dans les campagnes, quelques 80% des 30 millions d'Algériens d'aujourd'hui vivent dans les agglomérations principales ou secondaires.

Autant dire que la population des villes a décuplé à la suite, notamment, de l'abandon massif des zones rurales ou éparses, au cours de la dernière décennie. Quant à la répartition spatiale, 80% des Algériens vivent sur 10% du territoire.

Pour ce qui est du parc de logements, celui-ci est passé de 1.950.000 unités en 1962 à 5 millions en 2002 (bidonvilles exclus). L'occupation totale d'un tel parc donne les ratios théoriques suivants :

<i>Taux d'occupation par logement (TOL)</i>	<i>6 personnes</i>
<i>Taux d'occupation par pièce (TOP)</i>	<i>1,9 personnes</i>
<i>Ménages par logement</i>	<i>0,92</i>

Par rapport au parc réellement occupé, estimé au 31 Décembre 1999 à 4,3 millions de logements, le TOL est de 7, le TOP de 2,3 et le ratio ménage / logement est de 1,09. Cette hypothèse, qui admet que 18% du parc existant

restent inoccupés, fait ressortir un déficit global (y compris le remplacement de l'habitat précaire) de 856.000 logements.

La production annuelle de logements est actuellement de 150.000 en moyenne. A ce rythme, et en tenant compte de la demande nouvelle induite annuellement par la création de foyers nouveaux (environ 75.000), le déficit peut être résorbé en une dizaine d'années. Pour une production annuelle de 200.000 logements, le même déficit peut être résorbé en six ans, ce qui est possible sur le plan strictement quantitatif, compte tenu des moyens managériaux et professionnels de l'Algérie, si toutefois sont levées les nombreuses contraintes auxquelles est confronté le secteur de l'habitat.

A cet égard, et pour relativiser les données ci-dessus, ce déficit, parce qu'il traduit une demande non solvable, continuera de s'exprimer sur le moyen terme, principalement en direction du logement à caractère social, l'occurrence d'un changement radical en matière d'emplois et de revenus étant peu probable. Cette réalité, qui conduira inévitablement au doublement des délais ci-dessus, continuera sans doute à marquer le développement du secteur de l'habitat en limitant l'impact des efforts qui y seront consentis.

C'est pourquoi l'affirmation de la volonté du Gouvernement de travailler à établir une véritable économie de marché doit se traduire par des actions méthodiques, rationnelles et cohérentes tendant, graduellement, à insérer la politique de l'habitat dans cette démarche. En particulier, la transparence la plus totale doit caractériser chacun des actes entrant dans le processus de production et d'échange en matière immobilière. Pour ce faire, il est impérieux de viser, à terme, à dégager l'Etat de cette activité afin qu'il puisse mieux accomplir sa mission régaliennne de régulation et de contrôle.

Dans le contexte économique actuel, il s'agit surtout d'insister sur la nécessité d'une démarche volontariste des autorités publiques auxquelles il appartient non seulement d'ouvrir des perspectives de règlement, à terme, de ce problème sensible du logement mais aussi d'en faire un des leviers de la relance économique.

II- LE CONTEXTE ECONOMIQUE GENERAL

I- L'économie algérienne est, faut il le rappeler, confrontée depuis la seconde moitié des années 80, à deux problèmes qui n'ont pu encore être résolus :

- *une croissance économique faible, se situant bien en deçà des potentialités humaines et matérielles du pays ;*
- *un chômage considérable qui touche près d'un algérien sur trois en âge de travailler.*

Par ailleurs, sur le terrain de la demande sociale, c'est toujours « l'accès à un logement décent » qui, avec l'emploi, sont exprimés comme les besoins les plus pressants, en particulier par les franges les plus pauvres de la population.

2- Si ce sont bien là les questions les plus préoccupantes encore aujourd'hui, alors la stratégie de relance économique la plus judicieuse que les pouvoirs publics devraient adopter et mettre en œuvre est celle qui contribuera à la prise en charge des trois problèmes en même temps. Le secteur le plus indiqué pour amorcer la dynamique tant recherchée est, bien évidemment, celui de l'habitat : il est admis généralement que la construction d'un logement, activité où le taux d'intégration économique est parmi les plus élevés, donne lieu à la création de 2,5 emplois directs et de 10 emplois indirects.

Ainsi donc, en mettant en chantier des programmes permettant l'augmentation significative de l'offre de logements, non seulement on relance l'activité économique, on crée massivement de l'emploi mais, surtout, on élargit les possibilités d'accès au logement à tous ces citoyens qui en sont aujourd'hui exclus.

3- Cependant, une telle dynamique n'est possible et ne peut produire tous ses effets que si trois conditions sont réunies :

- a. L'Etat doit s'assigner le rôle moteur dans l'impulsion de la production de logements et, dans le même temps, dans la relance de la croissance. La plus haute priorité devra être accordée à l'élaboration et à la mise en exécution d'un programme national ambitieux de construction de logements ;*
- b. L'aide de l'Etat pour l'accès au logement des algériens les plus pauvres doit être maintenue et consolidée. Ceci ne doit pas empêcher, bien entendu, la promotion de formules de crédit appropriées pour les couches sociales disposant d'une épargne mobilisable et qui devront donc être encouragées à accéder à la propriété de leur logement ;*
- c. Les entreprises nationales, notamment privées, doivent être privilégiées dans ce programme de construction de logements. L'objectif étant la*

création du maximum d'emplois, l'intervention des capacités étrangères, sans être exclue à priori, devrait rester modeste.

4- C'est dans ce contexte économique général que le Forum des Chefs d'Entreprises a élaboré le présent dossier dont l'objectif principal est de permettre à notre pays de trouver une solution décisive au problème lancinant du logement qui empoisonne la vie du citoyen et hante les responsables à tous les niveaux.

Les propositions contenues dans ce dossier sont articulées autour de deux volets essentiels :

- d'une part, il est proposé un programme concret de construction de logements, avec tous les détails afférents en termes de consistance physique, de typologie, de coûts estimés, de financement, etc. Si les éléments constitutifs de ce programme restent bien entendu à discuter, il faut noter que son élaboration tient compte des informations économiques les plus récentes en même temps que des conditions générales qui prévalent dans ce secteur sensible ;*
- d'autre part, une présentation est faite des contraintes les plus lourdes qui pénalisent l'activité de construction de logements dans notre pays. Face à ces contraintes, dont le caractère complexe est à souligner, une démarche volontariste des seuls pouvoirs publics ne serait certainement pas suffisante : une réflexion approfondie, prélude à une mobilisation aussi large que possible, paraît indispensable pour initier des solutions globales et cohérentes permettant de valoriser au mieux l'effort qui devra être fourni en matière de production nationale de logements.*

5- Le Forum, qui a déjà eu à se prononcer clairement sur la nécessité pour les autorités économiques de promouvoir une politique de développement à moyen et long termes, considère que le logement pourrait constituer valablement l'axe central d'une politique de relance économique à fort contenu d'emplois. La disponibilité de ressources financières est, de ce point de vue, une chance supplémentaire que les autorités se doivent de saisir.

III- LE PROGRAMME DE CONSTRUCTION A METTRE EN PLACE

1- Le parc immobilier algérien se compose aujourd'hui de quelques 5,5 millions de logements dont près de 2 millions, datant de la période coloniale,

présentent un état de vétusté plus ou moins avancé et qu'il conviendra, par conséquent, de remplacer à terme.

Par ailleurs, il est à relever que les informations disponibles évaluent le déficit actuel à quelques 800.000 logements et la demande annuelle nouvelle à environ 100.000 logements. Ces informations donnent une idée de l'immensité de la tâche à accomplir ainsi que des efforts que la collectivité nationale devra consentir pour venir à bout de cet épineux problème.

Face à cette tâche gigantesque, le réalisme commande la mise en œuvre d'une politique dynamique et progressive, qui mette en adéquation les objectifs du programme à lancer avec les moyens de réalisation disponibles.

2- Dans ces conditions, il est nécessaire de se fixer comme objectif à atteindre rapidement **un rythme de livraison de 250.000 logements par an**, un rythme qu'il faudra, surtout, arriver à maintenir sur une période minimale de six années. Cela représentera, faut-il le souligner, un progrès décisif en comparaison avec les quelques 150 000 logements / an, réalisés au cours des dernières années.

Un tel programme, nécessairement diversifié, permettra progressivement d'assurer la résorption du déficit et de faire face à la demande nouvelle. C'est l'Etat qui devra, nécessairement, en réaliser la part la plus significative.

3- Sa consistance annuelle pourrait être la suivante :

<i>logement social incessible</i>	<i>60 000 unités</i>
<i>logement promotionnel social (Location - Vente)</i>	<i>60 000 unités</i>
<i>logement aidé urbain</i>	<i>40 000 unités</i>
<i>logement aidé rural</i>	<i>40 000 unités</i>
<i>auto construction (particuliers)</i>	<i>30 000 unités</i>
<i>promotion libre (publique et privée)</i>	<i>20 000 unités</i>
<u>Soit un total de</u>	<u>250 000 unités</u>

4- Sur ce programme annuel de 250 000 logements, 200 000 impliqueront, selon les cas, la participation financière totale ou partielle, définitive ou temporaire, de l'Etat. Les 50 000 autres seront réalisés dans le cadre de la promotion immobilière publique ou privée ou par les particuliers et seront donc financés en totalité par leurs futurs propriétaires.

Une évaluation du coût financier de cette participation de l'Etat est présentée ci dessous, compte tenu d'un certain nombre d'hypothèses de base qui peuvent être ainsi formulées :

4.1- pour le logement social incessible :

CONSISTANCE :

<i>F3 = 60 m² (60%)</i>	<i>36 000 logements</i>
<i>F2 = 45 m² (40%)</i>	<i>24 000 logements</i>

Soit un total de **60 000 logements** sociaux incessibles d'une superficie moyenne de **54 m² chacun**.

COÛT A L'UNITE :

<i>construction =</i>	<i>16 000 DA x 54</i>	<i>864 000 DA</i>
<i>viabilités =</i>	<i>864 000 x 12,5%</i>	<i>108 000 DA</i>
<i>terrain gratuit</i>	<i>(logt incessible)</i>	<i>00</i>
<i>Soit un coût moyen estimé du logement social</i>		<u>972 000 DA</u>

EFFORT FINANCIER ANNUEL A SUPPORTER PAR L'ETAT :

$$972\ 000 \times 60\ 000 = \underline{\underline{58,32\ \text{Milliards de DA}}}$$

4.2- pour le logement promotionnel social (Location-vente) :

CONSISTANCE :

<i>F2 = 50 m² (10%)</i>	<i>6 000 logements</i>
<i>F3 = 70 m² (30%)</i>	<i>18 000 logements</i>
<i>F4 = 85 m² (40%)</i>	<i>24 000 logements</i>
<i>F5 = 100 m² (20%)</i>	<i>12 000 logements</i>

Soit un total de **60 000 logements** d'une superficie moyenne équivalente à **80 m² / logement**

COÛT A L'UNITE: (*)

<i>construction = 18 000 DA x 80</i>	<i>1 440 000 DA</i>
<i>viabilité = 1 440 000 x 12,5%</i>	<i>180 000 DA</i>
<i>terrain = 2 000 DA / m² x (1,6 x 80)</i>	<i>256 000 DA</i>
Coût moyen estimé par logement	1 876 000 DA

(*) : Calcul effectué sur une base moyenne de 80 Logements / Hectare ; le coefficient d'occupation du terrain est estimé dans ces conditions à 1,6 fois la superficie bâtie (soit 1,6 X 80 en l'occurrence). Le coût retenu pour le terrain est de 2000 DA le m². Il résulte d'une situation où, l'opération de location vente de logement ayant un caractère social, une réduction de 60 % est consentie sur les 5000 DA / m² qui représente le coût normal applicable aux cessions par l'Etat des terrains domaniaux (5000 DA – [5000 X 0,6] = 2000 DA).

On aboutit ainsi à un coût **moyen estimé de 1 876 000 DA par logement** promotionnel social à proposer dans le cadre de la formule de location vente.

EFFORT FINANCIER ANNUEL A SUPPORTER PAR L'ETAT :

<i>1ère année :</i>	<i>1 876 000 x 60 000</i>	<i>112,56 Milliards de DA</i>
<i>Années suivantes :</i>	<i>112,56 x 75%</i>	<i>84,42 Milliards de DA</i>

4.3- pour le logement aidé :

<i>urbain :</i>	<i>400 000 DA (aide unitaire) x 40 000</i>	<i>16 Milliards de DA</i>
<i>rural :</i>	<i>300 000 DA (aide unitaire) x 40 000</i>	<i>12 Milliards de DA</i>

Soit une dépense totale annuelle pour l'Etat, évaluée à **28 Milliards de DA**

5- RECAPITULATIFS :

Le coût annuel du programme, en régime de croisière serait ainsi :

<i>Logement Social Incessible (LSI)</i>	<i>58,32 MM DA</i>
<i>Location Vente (LV)</i>	<i>84,42 MM DA (1ère année: 112,56 MM DA)</i>
<i>Logement aidé</i>	<i>28,00 MM DA</i>

L'impact financier annuel pour le Trésor public serait ainsi de :

170,74 Milliards de DA

A titre de comparaison, les ressources financières mobilisées par l'Etat en faveur des programmes de logements, entre 1997 et 2000, représentaient un niveau moyen de 90 Milliards de DA annuellement.

En termes de poids pour la trésorerie devises du pays, l'impact annuel (exprimé en \$ US) peut être ainsi évalué, en tenant compte des hypothèses de base suivantes :

- *un taux d'intégration moyen de 60 % (et donc un coût devises de 40 % calculé sur la base du coût de tous les programmes de construction, y compris ceux non financés par l'Etat) ;*
- *sur ces bases, le coût total du programme est estimé à 270 Milliards de DA, qui représente la sommation des coûts des programmes financés par l'Etat (soit 170 Mds de DA) et des coûts de programmes directement par les particuliers ou entrant dans la promotion immobilière publique ou privée (soit une estimation de 100 Mds de DA) ;*
- *un taux de change de 80 DA / \$ US ;*

Sur ces bases, le coût transférable serait de quelques 108 Milliards de DA (270 X 0,4) - soit l'équivalent de 1,35 Milliards de \$US.

6- REMARQUES :

- *Le programme " location-vente", lui même, s'autofinance normalement sur une période de 16 à 18 ans, c'est à dire que non seulement le financement public cesse, à terme, mais le Trésor public commence, dès la livraison des programmes, à récupérer progressivement ses fonds.*
- *Après une période d'investissements publics intensifs dans le logement, les réformes à entreprendre en matière économique et financière (en termes de crédit, d'emploi, de salaires, de revenus, etc.) devaient viser à*

permettre à d'autres agents économiques (promoteurs et investisseurs privés, particuliers) de prendre le relais de l'Etat pour la réalisation de tels programmes que l'augmentation du niveau de solvabilité des acquéreurs potentiels, aura rendu moins aléatoire.

- *Un tel volume de réalisation (250 000 logt/an) est possible, mais il suppose une action énergique dans le but de lever les multiples contraintes qui pèsent lourdement sur la production et la gestion du logement.*

IV- LES CONTRAINTES A SURMONTER

*Les éléments qui ont servi à la confection et à la formulation de ce **programme possible** de construction de logements sont, pour l'essentiel, des éléments à caractère technique ou financier. Ces éléments sont tirés des informations les plus actuelles en matière de construction de logements en Algérie, qu'il s'agisse des normes de coûts, de la typologie des logements, des formules de financement actuellement pratiquées, des taux d'intégration, etc.*

La notion de « programme possible » renvoie à l'hypothèse d'une démarche qui serait volontairement privilégiée par les autorités publiques et qui consisterait à investir dans un programme ambitieux de construction de logements, conçu comme l'axe porteur d'une politique de relance économique à fort potentiel de création d'emplois. Tous les éléments qui sont contenus dans le présent dossier tendent à montrer que cette hypothèse est parfaitement viable, techniquement et financièrement.

Au delà, cependant, il importe d'attirer l'attention des autorités concernées sur le fait que la mise en œuvre de ce programme ne serait pas réaliste si elle n'était inscrite dans le cadre d'une politique plus globale qui permette de traiter et de trouver des réponses satisfaisantes à un ensemble de contraintes liées à l'environnement du logement en Algérie.

Quatre contraintes principales méritent d'être considérées avec attention.

III.1- La contrainte du foncier

Cette contrainte est reconnue, aujourd'hui, comme un des obstacles les plus sérieux. Elle existe, y compris quant c'est l'Etat lui même qui est le promoteur et à fortiori quand l'objectif visé est celui d'un niveau de réalisation de logements jamais atteint jusque là.

Aussi, dans l'immédiat, et en l'absence d'un marché foncier organisé et transparent, il faut bien admettre que le programme de construction proposé ne pourra pas être lancé effectivement, faute de terrains d'assiette, si l'Etat ne se mobilise pas pour y trouver les solutions.

La contrainte étant tout à la fois celle de la disponibilité des terrains et/ou celle de leurs coûts prohibitifs, les parcelles publiques destinées à servir d'assiette à des activités protégées (logement social, équipements publics) devront être, nécessairement, cédées de gré à gré et faire l'objet, ainsi, de subvention explicite quant à leur prix d'acquisition.

Les facilitations pour l'accès aux terrains constructibles sont à accorder à toutes les entreprises et à tous les promoteurs, publics ou privés, qui souhaitent participer à la réalisation des objectifs qui seront définis par les autorités publiques en matière de construction de logements.

Enfin, le droit de préemption de l'Etat devrait être élargi, en matière foncière, à tout bien immobilier et organisé pour être exercé effectivement et systématiquement à l'effet d'accroître l'offre de terrains et de réguler progressivement un marché aujourd'hui très fortement spéculatif.

III.2- le crédit immobilier et les revenus

Tous les pays qui ont pu préconiser et mettre en application des solutions efficaces aux problèmes du logement ne l'ont fait qu'en s'appuyant sur une politique de crédit immobilier stimulante et soutenue.

Cette politique, qui fait manifestement défaut aujourd'hui dans notre pays, devrait viser notamment à rendre solvables les citoyens algériens désireux de prendre en charge leur problème de logement. Or, jusqu'à ce jour et malgré les bons résultats atteints en matière de diminution des coûts du logement social, le rapport entre le coût du m² habitable (16 000 DA) et le SNMG est égal à 2 : cela signifie clairement que les niveaux de revenus actuels des salariés restent très insuffisants pour leur permettre de faire face, décemment, aux charges requises pour leur besoin de logement. Le même

rapport, calculé qui plus est, sur la base d'un coût de logement d'un standard plus élevé, est à titre de comparaison, de 0,8 en France, de 1 pour la Tunisie et de 1,2 pour le Maroc.

Ainsi, dans ce contexte de faiblesse manifeste des revenus salariaux, les quelques formules de prêts à l'achat ou à la construction pratiquées actuellement sont difficilement soutenables, y compris pour les catégories intermédiaires.

Sur un autre plan, celui du financement de l'offre, les investisseurs et promoteurs, notamment privés, devraient eux aussi bénéficier de conditions encourageantes : cela contribuera non seulement à améliorer le rapport qualité – prix dans la construction, mais aussi à stimuler, par des taux de profit plus conséquents, le retour de nombreux professionnels qui ont déserté le secteur pour des activités plus spéculatives et financièrement plus attractives.

Le problème posé est donc très délicat. C'est pourquoi, une proposition à étudier et à mettre en oeuvre sur le court terme, consisterait à allonger les durées de remboursement (jusqu'à 25 années) et à aménager un taux d'intérêt plus favorable (5% au maximum), de sorte à rendre éligible au crédit immobilier tous les demandeurs de logements dont le salaire mensuel est supérieur à 15 000 DA. Cette catégorie est à viser non seulement pour des raisons politiques évidentes mais aussi parce qu'une politique d'accession à la propriété, en sa direction, va considérablement diminuer la pression actuellement exercée sur le logement social.

A terme plus éloigné, c'est toute l'économie de la production et de la consommation du logement qu'il y a lieu de rééquilibrer ; il importe, ainsi, de réfléchir à la démarche à engager, en matière de salaires et de revenus, pour rendre plus supportable, en particulier pour le salarié moyen, le coût actuel de l'accès au logement. La réflexion devrait tenir compte des choix à opérer pour, d'une part diminuer l'implication de l'Etat dans la prise en charge du coût du logement et d'autre part, par une réévaluation graduelle des salaires en conséquence.

D'autres pistes devraient être explorées, entre autres celles des aménagements et incitations de type fiscal à mettre en place pour orienter l'épargne des ménages vers le logement.

III.3- Le volet réalisation

Etant donné l'importance que prend le secteur de la construction dans l'activité économique et sociale du pays, l'objectif à viser doit être la recherche du meilleur cadre bâti, dans les meilleurs délais, au meilleur coût.

Les intervenants dans l'acte de bâtir sont nombreux. Pour garantir un aboutissement correct de tout projet de construction, il faudrait que chacun d'eux joue son rôle au mieux de ses capacités et dans les meilleures conditions possibles, car la défaillance d'un seul d'entre eux contrarie et pénalise le projet dans son ensemble. Réunir ces conditions est fondamentalement de la responsabilité et du devoir de l'Etat et de son administration.

Schématiquement, tout projet de construction réunit, pour concourir à sa réussite, quatre partenaires principaux :

- ***l'administration**, notamment celle de l'urbanisme, chargée essentiellement de la délivrance des différents permis et autorisations (permis de lotir, permis de construire, certificat de conformité, etc.) et du contrôle de leur exécution (police de l'urbanisme). Pour améliorer ses prestations et, partant, agir positivement, sur la sécurité et la qualité finale de l'ouvrage elle doit subir de profondes réformes sur le fond (droit de l'urbanisme) et la forme (procédures administratives) ;*
- ***le maître de l'ouvrage**, chargé de l'initiation et de la conduite du projet jusqu'à sa fin qui dépend en grande partie de son aptitude à le coordonner, de ses capacités manageriales, de son autorité. Au delà des réformes à plus long terme, il conviendra de créer, afin d'éviter la saturation déjà perceptible des actuels maîtres de l'ouvrage (OPGI, AADL,...), de nouveaux instruments publics de promotion immobilière pour faire face et assurer dans des conditions satisfaisantes l'exécution des programmes importants proposés. Ces nouveaux instruments prendront en charge la maîtrise d'ouvrage et la gestion de la vente des produits nés de la diversification de l'offre (location-vente) ;*
- ***le maître d'œuvre**, chargé, pour le compte du maître de l'ouvrage, et avec d'autres partenaires spécialisés le cas échéant, des différentes études techniques de faisabilité et de la conception globale du projet. Il en est attendu une conception originale et de bonne qualité fonctionnelle et esthétique, objectif – il faut le dire – peu atteint aujourd'hui. Il faudra introduire plus d'émulation et plus de rigueur dans le choix des bureaux*

d'études par les maîtres d'ouvrage. Un réexamen des tarifs pratiqués peut s'avérer, à cet égard, utile.

- ***l'entrepreneur**, chargé de l'exécution des volontés du maître de l'ouvrage, traduites en prescriptions techniques par le maître d'œuvre. La réalisation de toute construction repose sur la compétence propre de l'entrepreneur, mais aussi sur celle des professionnels dans les différents métiers du bâtiment que celui-ci emploie. Or, il faut dire que l'on assiste, ces dernières années, à une désaffection des jeunes à l'égard de ces métiers. Un effort de mobilisation en vue de la réhabilitation de ces métiers doit être entrepris conjointement par les secteurs de la construction et de la formation professionnelle.*

D'une manière générale, la qualification des entreprises devra être un souci permanent des administrations concernées.

Enfin, l'Etat doit encourager l'investissement dans l'industrie de la production des matériaux de construction afin d'en assurer une disponibilité permanente en qualité et en quantité.

III.4- Logement et aménagement du territoire

L'ambition clairement affichée dans le présent document est de mettre en place toutes les conditions techniques et économiques nécessaires pour faire face à un besoin essentiel du citoyen. Toutefois, une telle ambition ne pourra être concrétisée si la politique de construction du logement ne s'insère pas harmonieusement à l'intérieur d'une politique nationale d'aménagement du territoire.

En effet, l'habitat, dans sa signification la plus large, n'a pas uniquement pour fonction de « procurer un abri » pour le citoyen : il doit être regardé comme un des éléments du cadre de vie en société. De ce point de vue, les insuffisances sont devenues aujourd'hui criardes et ne se limitent pas, loin s'en faut, aux capacités de réalisation ou au financement. On ne peut manquer de relever, ainsi :

- ***l'absence d'une politique de la ville** : un simple regard sur les ensembles d'habitat urbain permet de se rendre compte de la croissance désordonnée et démesurée des quartiers périphériques dont la densité devient inquiétante, avec leur lot de constructions anarchiques et illicites. Ces ensembles, qui sont souvent marqués par un sous équipement chronique, des aménagements insuffisants et des viabilités souvent inexistantes, se transforment en lieux d'exclusion constituant, de proche*

en proche, des terreaux fertiles pour la criminalité et les maux sociaux sous toutes leurs formes. Aucune politique de l'habitat ne pouvant valablement se concevoir sans une politique de la ville, la conception, l'organisation et la gestion de celle ci sont des impératifs incontournables. Par ailleurs, une bonne organisation et un bon fonctionnement de la ville sont, certes, l'affaire de l'Etat, et surtout des collectivités locales, mais aussi celles des citoyens dans leur ensemble.

- ***l'absence d'une planification des réseaux d'infrastructure en relation avec les programmes de construction de logements.*** *La disponibilité des infrastructures essentielles (transports, routes, télécommunications, eau, assainissement, etc.) est déjà par elle même un problème des plus lancinants, compte tenu des limitations de ressources qui ont marqué les politiques d'équipement public au long des dernières années. Dans ces conditions déjà difficiles, la politique anarchique et non maîtrisée de construction du logement est, par elle même, un handicap aggravant et générateur de surcoûts. Dans certains cas, ses préjudices peuvent même s'avérer irrémédiables, y compris pour les programmes d'équipement qui pourront être décidés, à l'avenir ;*

- ***la dégradation avancée des centres urbains*** *dans la grande majorité des villes du pays. Le plus souvent, l'implantation de programmes de logements neufs entrepris depuis l'indépendance s'est faite, faute d'une politique urbaine réfléchie et contraignante, en délaissant l'aménagement des centres urbains ; ces derniers font face, presque partout, à une dégradation de plus en plus visible du fait de l'âge avancé des constructions, de la faiblesse de leur entretien et du poids démographique qu'ils subissent. Il est temps que les programmes de construction de logements nouveaux soient réorientés vers les centres urbains, dans le cadre de politiques qui prennent en charge la réhabilitation des tissus existants, la modernisation graduelle de tous leurs équipements publics et l'introduction de nouvelles technologies de construction de nature à favoriser une meilleure occupation des espaces. La construction de logements à la périphérie des villes devra être mise à profit pour reloger les habitants des quartiers et îlots à restructurer, en particulier dans les grandes villes (où la densité de population de population dans certains quartiers est très faible);*

- ***les insuffisances du système de la copropriété.*** *La mise en vente, depuis l'année 1981, d'une grande partie du patrimoine public et l'accession à la propriété de logements réalisés au titre de la promotion immobilière ont donné une nouvelle réalité à la copropriété, révélant du même coup, en l'absence d'une législation adaptée et respectée, toute la difficulté de*

l'habitat collectif : dégradation des immeubles, non respect de règles d'environnement, refus d'assumer les responsabilités de propriétaire, etc. Une adaptation du cadre légal semble à cet égard requise pour bien délimiter les droits et devoirs de chaque partie (propriétaires, communes, services de l'Etat, etc.). Il paraît tout aussi fondamental, en effet, de préserver et d'entretenir les biens existants que de construire de nouveaux.

En conclusion, il faut souligner que ce rapide survol du problème du logement montre bien, au delà des aspects techniques ou financiers sous lesquels il se présente, que des solutions durables peuvent être dégagées à partir d'un diagnostic global et lucide.

Des résultats non négligeables ont, certes, été enregistrés, notamment pour ce qui est du logement social (diminution des coûts, raccourcissement des délais de réalisation, amélioration de la qualité, transparence dans la distribution, etc.); toutefois, l'impact de ces progrès restera limité tant que les principales contraintes n'auront pas été dénouées.

Les problèmes du logement étant une des manifestations de la pauvreté en Algérie, il est clair que toute recherche de solution ne peut être viable que dans le cadre d'une vision globale et cohérente : en particulier, si des programmes aussi larges que possible doivent être lancés à bref délai, avec des moyens financiers conséquents dégagés à cet effet par les pouvoirs publics, il importe que, dans le même temps, soient initiées les mesures de portée plus longue, celles qui agissent sur les contraintes directes (foncier, crédit, emploi, revenus, etc.) comme celles qui participent du développement équilibré (environnement à préserver, urbanisation à maîtriser, rénovation du cadre bâti, répartition spatiale de la population, etc.).

Enfin, il convient de garder à l'esprit que le logement est, dans les sociétés modernes, tout autant un bien économique coûteux qu'un besoin social fondamental. Cela implique, pour les pouvoirs publics, un défi de taille qui est celui de concilier aussi harmonieusement que possible, entre l'indispensable efficacité économique et la nécessaire justice sociale.

De ce point de vue, le Gouvernement n'a pas d'autre alternative que celle de la mise en place d'une politique claire et consensuelle qui ménage des solutions effectives au problème rencontré par le citoyen et qui inscrive ces solutions dans une perspective de développement économique et social à long terme.

L'idée principale qui anime ce dossier du logement et que le Forum des Chefs d'Entreprises voudrait porter en tout premier lieu à l'attention des autorités du pays, est celle de la nécessité d'insuffler une dynamique nouvelle, ambitieuse et réaliste, à la prise en charge des besoins actuels du citoyen algérien.

La présente analyse montre bien qu'une telle dynamique, en réponse à un des besoins les plus sensibles du citoyen, est non seulement possible et faisable, en termes de moyens techniques et financiers, mais en même temps très exigeante au regard des nombreuses contraintes qu'elle induit.

Le Forum des Chefs d'Entreprises considère que le succès du programme qu'il préconise commande la mobilisation de tous les professionnels concernés ainsi que des forces vives de notre économie. A ce titre, il estime opportun que les pouvoirs publics prennent l'initiative d'organiser un atelier de travail qui sera chargé d'évaluer la présente proposition. Il est prêt, pour sa part, à y apporter sa pleine contribution.