Revue SCIENCES HumaineS n°32, Décembre 2009 - Vol B, pp.67-80

Les facteurs déterminants la crise de logement en Algérie

Résumé

La présente réflexion, se veut explicative des origines de la crise de l'habitat en Algérie. Il apparaît alors, que le déficit n'a pas cessé de se creuser depuis la période coloniale. L'habitat, pendant des décennies n'a pas été la préoccupation majeure des autorités algériennes. De nos jours la situation est alarmante, mais la politique volontariste ne va pas suffire. Une profonde refonte du processus de production est nécessaire afin de dynamiser les entreprises, de révolutionner les techniques de production et enfin de réduire les coûts et les délais de réalisation.

Adra TARACHE
Faculté des Sciences Economiques
Université Mentouri
Constantine (Algérie)

ملخص

يهدف هذا المقال إلى تفسير أسباب أزمة السكن في الجزائر التي تفاقمت مع مرور الوقت – منذ الاحتلال إلى يومنا هذا- وذلك لعدم اعتبار السكن من أولويات السلطات الجزائرية في البداية. ورغم الاهتمام المتزايد حاليا للخروج من الأزمة إلا أن السياسة المنتهجة تبدو بعيدة للقضاء على الأزمة، مما يستدعي القيام بإصلاحات عميقة في سيرورة الإنتاج وتطوير تقنياته لتنشيط المؤسسات، وبالتالي تقليص التكاليف واحترام آجال إنجاز السكنات.

Introduction

Dans tous les cas de figures, le gîte quelque soit sa forme, n'a jamais été un problème pour l'être humain, jusqu'à ce qu'il lui attribue une valeur marchande. C'est pourquoi on peut aisément dire que l'origine première de la crise de logement pour l'être humain est la naissance du marché du logement. Le libéralisme a transformé le logement en marchandise et de nos jours sa valeur est déterminée par le marché et la possession d'un appartement devient une source de revenu très appréciable. Il n'est plus vendu en tant que tel, on ne vend, à travers le loyer que la jouissance de ce produit. De ce fait, le coût initial se trouve couvert dix fois en 50 ans. Ce qui est dans tout les cas évident c'est que la crise du logement est une crise universelle. Elle revêt la forme d'un déficit en logements dans les pays en voie de développement mais dans les pays développés, elle prend la forme d'une inéquation

© Université Mentouri, Constantine, Algérie, 2009

entre les prix proposés et les moyens des prétendants au logement. Le nombre de personnes mal logés est estimé par les Nations Unies à un milliards en 1995 et le nombre de sans abris à100.000.000 dans le monde. (1) « La crise de logement induit une généralisation et une aggravation des difficultés d'accès au logement du fait du blocage de la chaîne du logement au sein de ses différents marchés. (2). »

Dans les pays industrialisés, au-delà des populations traditionnellement touchées, qui se voient bloquées dans des formes de logements précaires ou des parcs locatifs sociaux, les classes moyennes également éprouvent des difficultés croissantes à accéder à la propriété.

Tout cela est exacerbé par l'augmentation de la croissance urbaine. Il est notamment constaté que la population urbaine croit deux fois et demie plus vite que la population rurale, les villes offrant de meilleures perspectives aux pauvres. Et cette situation n'est pas exclusive aux pays industrialisés puisqu'il est prévu qu'en 2015, neuf des plus grandes agglomérations dans le monde se situeront en Asie, en Amérique latine et en Afrique : Lagos (Nigeria), Sao Polo (Brésil), Shanghai (Chine), Djakarta (Indonésie).

La population mondiale s'urbanise à un rythme considérable :
1950 ----------30% de l'humanité vivaient dans les villes
1995----------45%
2000---------- 1 être humain sur 2 est citadin
2025---------- les 2/3 des habitants de la planète le seront (3)

Par conséquent, la mauvaise qualité de logements dans les villes est un problème mondial. Est le problème est d'autant plus grave qu'il est établi une relation entre l'absence de logement adéquats et épidémies, criminalité et troubles sociaux. Dans les pays en voie de développement le problème est encore plus sensible puisque le niveau des dépenses publiques investies dans les services et équipements collectifs est bas. De même que le citadin des pays en voie de développement ne gagne en moyenne que 200 dollars par an comparativement au citadin résident aux USA qui en gagne 2000. (4) Pour toutes ces raisons, la crise de logement est encore plus complexe dans un pays en développement. L'Algérie en tant que tel n'y a pas échappé. Dans ce cas précis, la genèse de la question du logement ne peut être perçue que si elle est associée :(3)

- Aux valeurs importées et appliquées par le colonialisme
- Au modèle de développement et d'industrialisation après l'indépendance.
- Aux politiques d'habitat successives appliquées en Algérie.

I/ l'héritage colonial et la stratégie de développement après l'indépendance

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,
- et 8 455 000 musulmans pour 209 000 logements.

Soit 2,4 logements pour 100 musulmans (5)

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

Dans un document relatif à cette période (6), le déficit en logement n'est calculé que par rapport aux européens. 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 193O, 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% (7)

En définitive, cette politique coloniale laisse l'Algérie, au lendemain de son

-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. (8)

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.

En fait 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.

L'Algérie, dès son indépendance, s'insère parmi les pays qui optent pour une industrialisation lourde, par le biais de la technologie moderne, l'industrie lourde étant hautement capitalistique.

Même si les résultats de la stratégie se sont éloignés des objectifs fixés, il est intéressant, afin de mieux saisir l'essence et la logique de cette stratégie, de se pencher sur les moyens qui ont été utilisés pour l'appliquer :

- L'Etat qui, de par son autorité, est le premier instrument au service de la stratégie dégagée.
- La planification.

- Enfin l'industrialisation, son application et les choix qu'elle a suggérés.

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 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" (9). 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. (6)

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. La planification en Algérie, au cours des premières années de son existence, répondait à deux soucis majeurs : (7)

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

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" (10).

L’industrialisation, quant à elle, est globale et intensive. Elle se doit d’être puissante, répandue mettant en œuvre des techniques modernes et complexes.

Après le décès du président H. Boumediene, le bilan va être l'occasion de tracer "les contours prévisionnels du développement économique et social des années 8O" (11).

La stratégie des années 80 va alors être modifiée. 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" (12.). 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. (8)

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 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, que du point de vue de l'économie globale. A partir des années 80, même si 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 considéré en stagnation voire en récession au même titre que d'autres secteurs de l'économie nationale. (9)

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. Tout ceci a pour première conséquence la réduction de l'offre, avec toutes les implications que cela suppose :

- aggravation de la crise du logement

- retards et glissements importants dans l'achèvement des programmes
- paupérisation du cadre bâti et aggravation du délabrement des constructions (bidonvilles, réaménagements illicites, ...)

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 social, ne peut jouer pleinement ce rôle. Pour le vérifier, il suffit de se référer à la faiblesse des lancements des projets et à la dissolution des entreprises publiques au cours de la période. Ce qui engendre la perte de dizaines de milliers d'emplois.

II/ les indices de la crise actuelle

II1/ Evaluation de la demande :

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. (10)

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" (13).

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.

Les caractéristiques de la nuptialité de la population seront, elles aussi, des critères importants quant à la détermination de la demande

L'accroissement de la population n'est apparu remarquable qu'à partir de la colonisation. 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 11.429.000 de 1998 à 2008 soit 49,75% en 20 ans.

Tableau n°1. Accroissement de la population et des logements (année de base 1966)

	1966	1977	1987
Parc logement	100	116	151
Population totale	100	141	188
Ménages	100	116	157

Source : Recensement général de la population et de l'habitat. 1987. Conditions d'habitat des ménages algériens, Janvier 1991. Office National des statistiques, série Analyses, Volume 2. p.5.

Le taux d'occupation de logement quant a lui a évolué comme suit :

1962…… 5.6 personnes / logement
1966…… 6.1 personnes / logement
1977…… 7.7 personnes / logement
1987…… 7.6 personnes / logement
1998……... 7.4 personnes / logement

Il est à constater que ce taux d'occupation de logement (TOL) est au dessus de la barre de 7 depuis 1977. Toutefois, il ne représente qu'une moyenne, puisqu'il est établi que dans certains cas les logements sont sur-occupès et le TOL peut atteindre 10 personnes / logement . (12)

L'état, pendant longtemps, s'est engage à fournir un logement pour tous en prenant à sa charge la quasi-intégralité du financement et de la réalisation de l'habitat sans tenir compte des écarts de revenus, ce qui a privé les populations d'un soutien mieux cible et plus efficace . De même que l'absence de stabilisation des populations dans la campagne a aggravé la pression sur les villes.

Au-delà de l'accroissement démographique, il apparaît au vu du recensement de la population et de l'habitat, effectué en 1998 que 58,3% des Algériens vivent en zone urbaine soit 6/10 des Algériens alors qu'ils n'étaient que 1/3 en 1966. La population urbaine s'est multipliée par 2,5 entre 1977 et 1998 ce qui ramène la densité au nord a 235 habitants au kilomètre carré. (14)

Les raisons de cette concentration, ne sont pas seulement dues aux migrations de populations après l'indépendance, migrations liées à la réalisation des grands centres industriels, puisque les déplacements de la population rurale se sont poursuivis. Entre 1977 et 1987, 1,5millions de personnes ont migrés vers les villes. Le taux d'urbanisation a évolué de 10% entre 1977 et 1987, et s'est poursuivis au rythme de 8,3% entre 1987 et 1998 résultant de la fuite des populations des milieux ruraux en raison de l'insécurité avérée au cours des années 1990. (15) Cependant, les migrations se rabattent vers l'intérieur du pays à cause de la saturation des métropoles. Cela apparaît notamment à travers les statistiques qui montrent que plus la ville est importante, plus le taux d'accroissement de la population est faible.

Taux d'accroissement de la population 1987/1998
Villes de plus de 100.000 habitants ---------- 1,9%
Ville de 10 à 20.000 habitants ---------- 5,75%
Villes de 5 à 10.000 habitants ----------12,75%(16)

Le recensement de 1998, évalue le parc logement occupé à 3.5 millions d'unités dont 400.000 unités dites précaires (bidonvilles et constructions sommaires).

- 850.000 logements construits avant 1945
- 950.000 logements construits entre 1945 et 1954
- 148.000 logements construits entre 1954 et 1962

Sur la base d'un objectif du TOL de 1966 (6p / logement), le déficit est évalué (toujours en 1998) à 800.000 logement. (13)

En plus du déficit quantitatif, la crise du logement apparaît à travers la baisse de la qualité du logement. Les infractions aux règles d'urbanisme, souvent irréparables, ont commencé à apparaître à partir des années 1970, et les causes peuvent être cernées comme suit :

_ Relâchement des autorités chargées de faire respecter la réglementation ainsi qu'un dispositif légal imprécis.

_Faiblesse de l'offre de terrains à bâtir, ce qui incite les citoyens à outrepasser les règles d'urbanisme.

_Absence de politique nationale de l'habitat différenciée selon les revenus et adaptée aux régions et à l'histoire architecturale de chacune d'elles (Tell, Hauts plateaux, Sud)

Néanmoins, même si le taux d'accroissement de la population enregistre une baisse, le poids démographique restera contraignant en matière de logement, puisqu'il induira durant la décennie 2000/2010, une augmentation des tranches d'âge adultes (20/59 ans) qui se répercutera sensiblement sur la demande.

II2/ Evaluation de l'offre :

Le rythme de croissance de la construction de logements n'a cependant pas suivi celui de la population. Comme il a été vu précédemment 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 handicape son développement actuel. 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 années suivantes auraient pu rattraper le retard accumulé, puisque une plus grande priorité a été donnée au secteur de l'habitat. Cependant la crise financière, politique et sécuritaire vécu depuis 1986 a créé un déséquilibre entre d'une part les capacités de réalisation et les disponibilités des ressources et les programmes de construction d'autre part. La libération des prix a permis aux fournisseurs d'augmenter les prix des matériaux de construction aux dépens

de la construction elle-même, ce qui par voie de conséquence engendrera l'aggravation de la crise du logement et la paupérisation du cadre bâti d'où le disloquement des moyens de réalisation. Le secteur privé confronté à ces impondérables est alors découragé dans son intention d'investir dans le bâtiment. Le désinvestissement ne touche pas seulement le bâtiment puisque l'économie toute entière stagnera au cours des années 1990. 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. (17) 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% (18)

Si le programme des plus de 1 millions de logements auquel s'ajoutent 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. (19)

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 65M2. 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. Le lancement, dès 1999, de la formule location vente destinée à des couches moyennes, a été accueilli avec un grand enthousiasme. Cette formule consiste en une contribution de 10% du coût de logement à acquérir, auquel s'ajoute le paiement de mensualités échelonné sur plusieurs années. Malheureusement cet enthousiasme a été de courte durée et la formule ne fera plus l'unanimité chez les souscripteurs.

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 de logements.

Il s'agit d'abord de l'état du parc logement existant qui se constitue en majorité de logement précaire, soit sous forme de bidonville, soit sur occupés avec des tailles de ménage qui dépassent 12 personnes par logements. 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 de se confronté la réalisation du programme touche le problème foncier. 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….

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. Actuellement, il existe beaucoup d'entreprises privées nationales et le nombre continue d'augmenter puisqu'il est prévu de créer 500.000 PME en 2008. Ce nombre ne sera pas suffisant vu le nombre d'appels d'offre Internationaux souvent préconisé, mais pour l'instant, on ne comptabilise que des entreprises chinoises.

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.

Les matériaux de construction demeurent également un goulot d'étranglement handicapant ; les agrégats, le sable, le gravier de carrière ont connu une hausse de prix vertigineuse. Les agrégats ainsi que le ciment sont des éléments déterminants dans le coût du mètre carré habitable. La raison de la multiplication des prix des 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. Le ciment quant à lui, malgré sa disponibilité sur le marché parallèle à des prix qui dépassent l'entendement, demeure quasi introuvable dans les cimenteries sensées alimenter le marché. Les raisons invoquées vont de la rupture des stocks dans les cimenteries pour cause de mauvaise gestion à l'arrêt technique programmé. La spéculation prend alors le relais et le sac de ciment atteint des prix imprévus et difficiles à soutenir par les entreprises.

Les tensions ressenties ne sont pas seulement dues au fait que la production nationale soit insuffisante mais surtout à la forte demande du produit en réponse aux grands projets d'infrastructures, (autoroute Est- Ouest, viaduc…..) et des barrages sur tout le territoire national, en plus du programme de logements. Les besoins en ciment, estimés en mars 2008 sont de l'ordre de 14 millions de tonnes / an, alors que la production nationale (12 entreprises publiques et l'entreprise privée ACC) et de l'ordre de 16 millions de tonnes. Toutefois 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 et en tout temps. Il est des périodes d'arrêt, soit pour pause ou 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. Néanmoins, il est reconnu que le problème du ciment n'est pas dans la production. Le maillon faible se situe 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 des cimenteries privées 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 leurs niveaux. 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%. Parallèlement, sur le marché informelle, le ciment est disponible, mais le sac de 50KG sorti de l'usine à 210 DA environ est cédé à 500 DA voire 600 DA alors qu'en 2005 son prix n'excédait pas les 180 DA. La spéculation est donc la raison principale de la pénurie du ciment. Cette spéculation peut venir des entrepreneurs eux-mêmes. Prioritaires au niveau des cimenteries publiques, certains opérateurs font de la revente en l'état ou spéculent sur la vente des bons de livraisons pour renflouer leur trésorerie à sec à cause des lenteurs dans les paiements des situations des travaux.

Le rond à béton, quant à lui, dont 80% de la demande est importé a vu son prix augmenté de plus de 100% en l'intervalle de deux mois passant de 5000 DA à 12.000 DA le quintal alors qu'il ne dépassait pas les 3500 DA en 2005. Etant donné que le rond à béton et le ciment sont déterminants à hauteur de 30 à 40% dans la réalisation du bâtiment, la persistance des fluctuations des prix engendrera certainement des retards considérables dans les délais de réalisation.

En l'espace des trois dernières années, les prix des matériaux de construction en renchéri de 120%. Cela ne va pas être sans conséquences sur la fonction de la réalisation.

L'été 2007 a enregistré soit des arrêts dans plusieurs entreprises de construction ou la réduction à 30% de leur capacité de production en raison des pénuries. Cette situation parait difficilement surmontable pour les entreprises. Elle risque de perturber et d'allonger les délais de livraison de même qu'elle compromet sérieusement la réalisation des différents programmes initiés dans ses différentes formules : LSL (logement social locatif), LV (location vente), HR (habitat rural). L'existence de deux marchés régissant la commercialisation des matériaux de construction dont l'un est légale (public) mais obéit à des règles administratives rigides et le second informel régi Les systèmes de construction utilisés sont également jugés basé 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).

D'autre part, le procès de réalisation souffre de la prédominance de micros entreprises. 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 sensées 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-outils » est une transition entre procèdes industrialisé et procédé traditionnel évolué, et est classé sous la dénomination de « traditionnel amélioré béton bâché» (TAB)

*TAB : structure à murs porteurs en béton bâché, coulée dans des coffrages outils de type « tables et banches » et « tunnel ».

L'emploi presque systématique de ce procédé 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.

Le secteur privé quant à lui, a été pendant longtemps muselé. Jusque là, la construction était presque 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 des programmes de relance économique, vont inciter les PME à se développer. Toutefois se sont des micros 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. La technologie adoptée dans ce cas est

essentiellement le procédé traditionnel puisque les travaux sont réalisés par des entreprises fraîchement constituées.

L'incompétence des entreprises et le manque des entreprises des travailleurs vont se répercuter d'abord sur les aspects visibles du produit. A l'intérieur, le logement est sujet à plusieurs malfaçons : mauvaise pose du carrelage, murs déformés, mauvaise qualité de la quincaillerie, menuiserie défectueuse, mauvaise appréciation des hauteurs des marches etc.… A l'extérieur, les espaces libres, prévus initialement en terrain de jeux, de sport, de jardins et autres sont laissés en l'état, c'est-à-dire espaces vides poussiéreux en été et boueux en hiver et donc peu propices aux échanges sociaux.

Les effets ne s'arrêtent, toutefois pas, uniquement aux aspects visibles et peuvent toucher également la structure et donc amener à l'insécurité du logement.

- l'étanchéité se matérialise par des infiltrations par le toit qui peuvent se manifester longtemps après l'occupation du logement.
- La plomberie peut être sujette à des fuites d'eau si ce n'est des fuites de gaz.
- L'inclinaison vers le bas de certains tuyaux d'évacuation des gaz brûlés, vitaux puisque leur imperfection peut mener à l'asphyxie des occupants.
- L'installation électrique défectueuse pouvant engendrer des cours circuits.

Conclusion :

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 fixé, 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 l'héritage colonial d'une part et la prise en charge de la question du logement en Algérie après l'indépendance.
- La dimension sociale qui fait apparaître une croissance démographique certes moins galopante mais une population jeune et donc très contraignante en matière de demande de logement...
- La dimension économique qui détermine les capacités de réalisation de l'appareil de production et qui demeure en inadéquation totale avec l'évolution de la demande.

La première dimension nous a permis d'arriver à la conclusion que la crise du logement, avant toutes choses, 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 de 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 dans le 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.

La seconde dimension a fait apparaître un taux d'accroissement de la population, certes, relativement de moins en moins élevé mais tout de même contraignant. La population est jeune, le taux de nuptialité important et la taille des ménages ainsi que le taux d'occupation de logements restent élevés.

La troisième dimension laisse apparaître, quant à elle, que les paramètres du succès de la sortie de crise, en matière de logement, se résume en la combinaison de plusieurs facteurs : le foncier, les entreprises performantes, le bon financement, des techniques de production moins consommatrices de béton permettant l'utilisation de matériaux locaux, ainsi qu'une organisation adéquate de la l'approvisionnement, afin de réduire le coût de production.

Depuis 2005, une politique de priorité à l'habitat et non plus au logement est déclarée. La différence entre habitat et logement apparaît à travers les équipements publics, les travaux d'assainissement, de viabilisation, les mesures d'accompagnement : lieux de loisirs, espaces verts, commodités de transport… Sur ce plan de grandes insuffisances sont constatées. Elles concernent les plans de productions architecturales et urbanistiques. C'est pourquoi, la politique de l'habitat devrait intégrer aussi l'amélioration de l'environnement urbanistique, qui lui, reflète véritablement la qualité de vie des citoyens. Pour toutes ces raisons la crise de l'habitat met en exergue sa nature complexe à travers ses origines, ses manifestations, son mécanisme et son évolution.

Notes et références

- Rapport sur la situation des établissements humains dans le monde, 1999, centre des Nations Unies pour les établissements humains. (Document d'information1)
- Benamrane. D, Crise de l'habitat, perspectives de développement socialiste en Algérie, annexe n°2 p.237 CREA Alger 1980.
- 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
- Benachenhou. M, Réformes économiques, dettes et démocratie, ed Echrifa Alger, p.21.
- Benissad. H, La réforme économique en Algérie, OPU, Alger 1991, 2° édition, mise à jour, p.5
- « Le rôle du logement dans la vie sociale », rapport d'un séminaire international sur les aspects sociaux de l'habitat, Nations Unies, New York 197.
- « Les mutations de la population algérienne : fortes concentration au Nord. » in El watan 06/ Août /2001.
- Annuaire statistique de l'Algérie n°22. Ed. 2006 chap. IV habitat.
- Secteur de l'habitat et de l'urbanisme : Audition Président gouvernement, Octobre 2006.
- « La crise de l'habitat en Algérie », in Liberté 17/04/2006.