

Le marché du logement en Algérie : Quel état des lieux ?

LASLA Yamina¹, OUKACI Kamal²

¹Maitre assistante et doctorante à l'université de Bejaia, yaminalasla@yahoo.fr

²Professeur à l'université de Bejaia, oukacikamal@yahoo.fr

Received: 23 /12 / 2017

Accepted: 30/06/2018

Résumé :

La politique du logement en Algérie s'est progressivement changée, en relation avec le déséquilibre financier enregistré à partir de 1986 et la demande des citoyens. Comme dans la plupart des pays en voie de développement, l'Algérie traverse une période de crise de logement, alimentée essentiellement par l'accélération du mouvement d'urbanisation ; La transformation de la structure familiale et les difficultés d'accessibilité pour certains segments du marché. Dans ce papier, on tentera d'analyser le marché du logement en Algérie, pour donner des éléments d'appréciation et de compréhension de la crise dans le secteur, à travers une analyse de l'évolution de l'offre et de la demande, des dépenses des ménages et de la situation du financement du secteur du logement.

Mot clés : Algérie, marché du logement, solvabilité des ménages, crise du logement.

Jel classification codes : R31 R21 P25

Abstract :

Housing policy in Algeria has gradually changed, in relation with the financial imbalance recorded since 1986 and the demand of the citizens. As in most developing countries, Algeria is going through a housing crisis, fueled mainly by the acceleration of the urbanization movement; The transformation of the family structure and the accessibility difficulties for certain segments of the market. In this paper, we will try to analyze the housing market in Algeria to give elements of appreciation and understanding of the crisis in the sector, through an analysis of the evolution of supply and demand, household expenditure and the housing finance situation.

Keywords : Algeria, housing market, household solvency, housing crisis.

Jel classification codes : R31 R21 P25

1. Introduction :

La propriété d'un logement est souvent envisagée comme un élément de stabilité sociale et un outil de constitution d'un patrimoine pour les ménages. Le logement est également un facteur qui génère de nombreuses activités économiques, dont l'impact pèse sur tous les secteurs du pays. Il doit donc constituer un centre d'intérêt pour les pouvoirs publics, en raison de son rôle social et économique.

La situation du secteur du logement en Algérie pose de multiples problèmes. En dépit de l'importance des efforts fournis et des programmes envisagés, la situation n'a pas évolué positivement. La crise se manifeste par une difficulté d'ajustement de l'offre et de la demande, mais néanmoins peut être plus acerbé pour certains segments du marché.

¹ - Lasla Yamina, Email: yaminalasla@yahoo.fr

L'analyse de la situation du marché du logement et de la solvabilité des ménages, est un élément indissociable de l'analyse de la crise dans le secteur, dans la mesure où elle permet de fournir des éléments de compréhension et d'appréciation de cette crise.

Pour bien saisir l'origine de la crise dans le secteur du logement, il est primordial de s'interroger sur les éléments qui sont à l'origine du déséquilibre entre l'offre et la demande sur son marché, ainsi que sur la situation d'accès des citoyens à un logement dans le pays. Ainsi, la question principale à laquelle nous tenterons de répondre est : - Quels sont les éléments qui sont à l'origine, de la crise dans le secteur du logement en Algérie et du déséquilibre sur son marché ?

Pour mener à bien notre réflexion, nous nous basons sur les hypothèses, que la pénurie globale en matière de logement ne peut constituer le seul problème majeur, et que la croissance démographique et la jeunesse de la population contraignent plus la demande de logement.

Dans cet article, nous procéderons dans un premier temps à la présentation des principales étapes de transformation de la politique du logement en Algérie, afin d'apprécier les mesures entreprises pour contenir la crise ; Puis nous tenterons d'analyser le marché du logement, où on s'intéressera à l'offre, à la demande et en fin aux dépenses des ménages, ainsi qu'au rôle de du système financier dans le secteur.

2. Quelques éléments de la politique du logement en Algérie

L'examen de la politique du logement en Algérie permet de distinguer deux périodes ; La période avant 1987 qui était caractérisée par une prédominance du programme de logement social où l'Etat était en tant que promoteur dominant , et la période d'après qui a connu la mise en place d'une série de réformes pour stimuler l'offre du secteur privé en matière de construction , et la création d'institutions spécialisées et de quelques organismes rattachés au secteur.

Dans les premières politiques mises en œuvre après l'indépendance, le secteur de l'habitat n'était pas prioritaire et la production du logement restait en retrait par rapport au secteur de l'industrie (BENMATTI.N, 1982). Jusqu'au milieu des années quatre vingt, l'Etat était le seul gestionnaire de la problématique du logement, puis après le gouvernement a adopté un certain nombre de mesures afin de prendre en charge la crise dans le secteur. Ces politiques étaient caractérisées à partir de 1967 par les plans nationaux de développement où les ressources étaient principalement budgétaires et l'encadrement de ce financement concernait le logement social. Cependant, La crise mondiale des années 80, a montré les limites de ce système et le désengagement de l'Etat du financement total du secteur était nécessaire.

Durant la période du programme d'ajustement structurel, des mesures spécifiques relatives au secteur du logement, notamment en matière de financement ont été entreprises. Les procédures envisagées n'étaient pas sans doute sans effets. Les contractions budgétaires se sont accompagnées d'une liquidation des unités publiques économiques et une compression des effectifs, notamment celles du secteur du Bâtiment et des Travaux Publics (BTP) (FMI, 1998). La restructuration des entreprises publiques s'est imposée suite aux difficultés que vivaient les entreprises publiques, à savoir le désinvestissement prolongé depuis 1986.

Dans le domaine de la construction, l'adoption d'une nouvelle stratégie avait pour conséquence la promulgation de la loi sur la promotion immobilière (1986) (La loi n° 86-07) en tant que premier élément de changement. Cette loi a donné la possibilité à toute personne morale ou physique, ayant la capacité technique et financière pour les orienter vers la construction.

Le mode d'intervention de l'Etat dans le domaine du logement s'est progressivement diversifié et les programmes sociaux se sont appuyés par diverses formules d'offre destinées à l'accession à la propriété. En plus du logement promotionnel et du logement social locatif qui a constitué pendant long temps le référentiel des politiques du secteur en Algérie, de nouveaux programmes ont été mis en place. Il s'agit du Logement Social Participatif (LSP); La location vente (LV) ; Le programme d'aide à l'habitat rural ; Le Logement Promotionnel Aidé (LPA), venant en remplacement aux formule (LV) et

(LSP) et enfin le Logement Public Promotionnel (LPP). L'Etat a entrepris également des réformes visant à dynamiser l'offre de logements ; La violence affichée étant d'accéder à un marché immobilier plus ouvert à l'initiative privée nationale et étrangère. Il s'agit des entreprises publiques, à savoir : Les Office de promotion et gestion immobilière (OPGI), L'agence pour l'Amélioration et le Développement du Logement (AADL), des opérateurs privés nationaux et des entreprises étrangères.

Les autorités constataient que le financement du logement ne pouvait être assuré par le seul moyen des dotations budgétaires annuelles et des subventions. Par conséquent, la mise en place de moyens favorisant la mobilisation des capacités financières et une collecte des ressources était nécessaire. Dans cette mesure, des réformes dans le domaine du financement du logement ont été engagées, dans le but d'assurer un passage vers la bancarisation du financement du logement. L'objectif étant de réduire la charge sur le trésor public, par une implication des banques dans le processus de financement et la participation des ménages dans l'effort de financement de leurs logements.

A partir de 1997, le système de financement du logement connaissait une évolution caractérisée au niveau des ressources de financement par une implication des banques dans le processus de financement du logement et une transformation de la CNEP, et au niveau institutionnel par la mise en place d'institutions nouvelles chargées du refinancement et de la solvabilité de la demande.

Le rôle de ces institutions financières spécialisées vient compléter celui des banques publiques et privée intervenants dans l'octroi des crédits immobiliers, ainsi que celui de la Caisse Nationale du Logement (CNL), en tant que principal canal de distribution des aides aux acquéreurs d'un logement neuf ou bien pour la réalisation d'un logement rural. Ce dispositif était destiné à solvabiliser les ménages à revenu intermédiaires à travers l'octroi d'aides modulées en fonction de leur revenus et une bonification des taux d'intérêt.

Paradoxalement, le secteur du logement n'arrive pas à atteindre les objectifs qui lui ont été assignés. Un examen de la situation de l'offre et de la demande de logement dans le secteur, nous permettra d'apprécier les logiques qui le sous tendent.

3. Examen de la situation de l'offre et de la demande de logement

Le logement est un bien répondant à un besoin social et un investissement qui stimule l'économie nationale et contribue à la formation du PIB, à la création d'emploi, ainsi qu'au dynamisme des autres secteurs. La valeur ajoutée du secteur Bâtiment et Travaux Publics (BTP) est estimée à 1 908,2 milliards de dinars, représentant 11,5 % du PIB et 15,4 % de la valeur ajoutée de la sphère réelle (BA, 2015). La construction en Algérie mobilise également une main d'œuvre importante, estimée à environ 1,78 millions de travailleurs (BA, 2015), représentant 16,8% de la population totale occupée.

3.1 L'examen de l'offre de logement

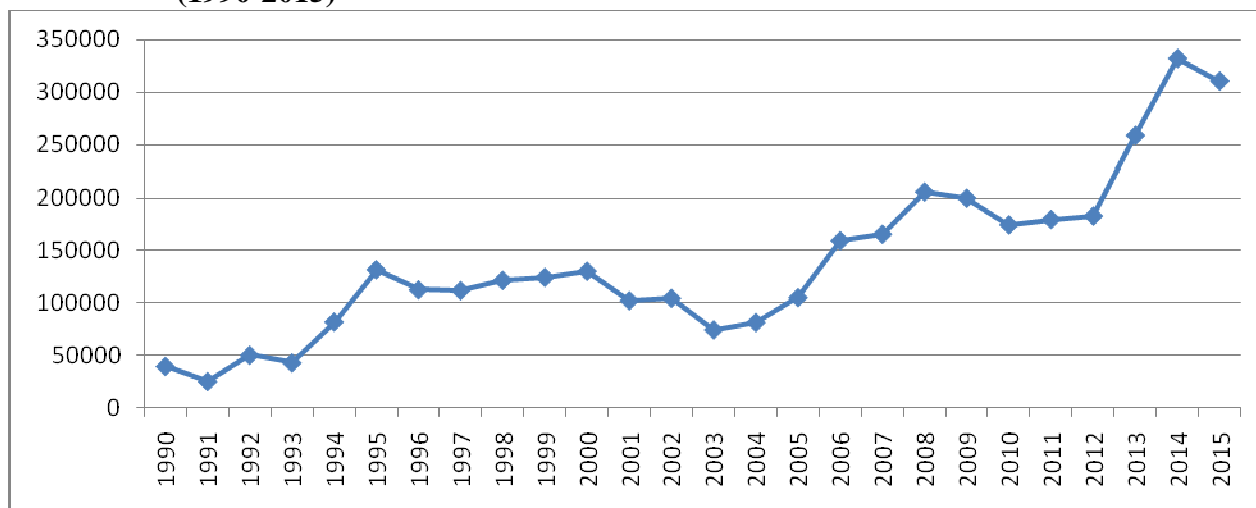
La situation de l'offre sera appréhendée principalement à travers un examen de l'évolution de la livraison des logements et de la situation du parc existant, en terme quantitatif et qualitatif.

L'examen du bilan physique en matière de production de logements au titre de la période 1990-2015 (Figure n°1), indique que la livraison des logements était irrégulière. Le volume annuel moyen de livraison est passé de 39121 logements au cours de la période 1990-1993, à plus de 113208 logements entre 1994 et 2012. Tout en enregistrant une chute pour les années 2003 et 2004. L'accroissement de la cadence de livraison a caractérisé la période 2012-2014, où une plus forte croissance est enregistrée, pour atteindre 310267 logements livrés en 2015.

Le début de la décennie 90 était marqué par l'introduction de nouvelles formules d'accès à un logement, dont les premières livraisons ont concerné celles du logement social participatif et la location vente, respectivement en 1995 et 2004.

Au cours de la période 2013 - 2015, 299469 logements en moyenne ont été livrés, dont plus de 48% de logements aidés urbains et 32,4% de sociaux locatifs. De ce fait, enregistre une forte présence du logement aidé, dont la livraison se compense souvent avec celle du social. Quant aux logements promotionnels, pendant 26 ans le total livré était de 250203 unités, soit moins de 20% de celui enregistré pour le logement social (Figure n°2). Ces données donnent l'idée de l'ampleur du financement public du logement en Algérie.

Figure n° 1 : Evolution de la livraison des logements urbains et ruraux (hors auto construction) (1990-2015)

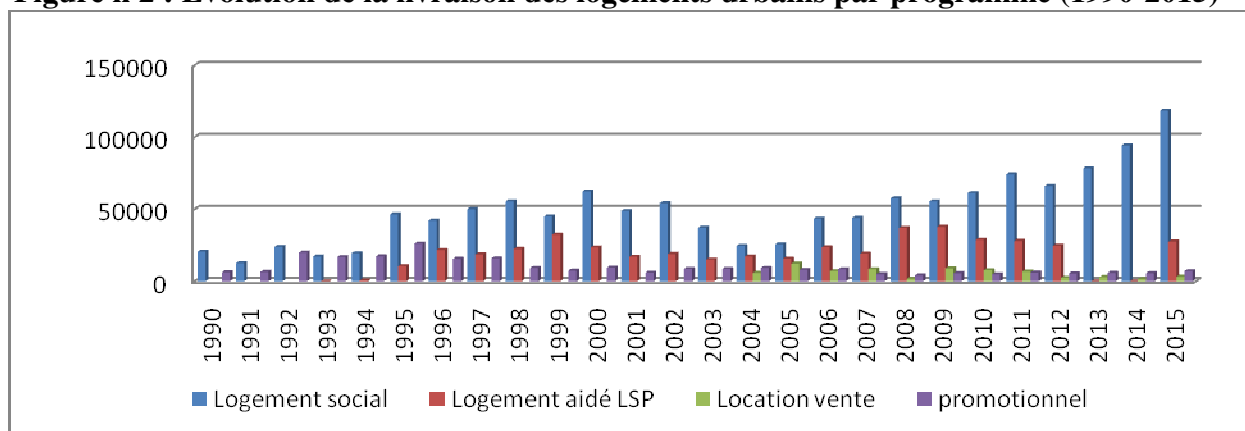


Source : Réalisé par nos soins à partir des données du Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme (MHU).

L'objectif des autorités en matière de désengagement de la production du logement social lancé depuis le début des années 90 n'a jamais été atteint ; Le programme du logement aidé et social domine toujours. Une situation qui implique davantage l'Etat dans le processus de production, où son intervention reste toujours significative.

L'activité de réalisation étant dominée par les entreprises publiques avant les restructurations des années 80 et 90 et la dissolution de plusieurs d'entre elles. Les mesures de libéralisation ont permis l'élargissement du champ d'intervention des opérateurs privés nationaux. Actuellement la présence d'entreprises étrangères sur le marché de la construction reste importante.

Figure n° 2 : Evolution de la livraison des logements urbains par programme (1990-2015)



Source : Réalisé par nos soins à partir des données du Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme (MHU).

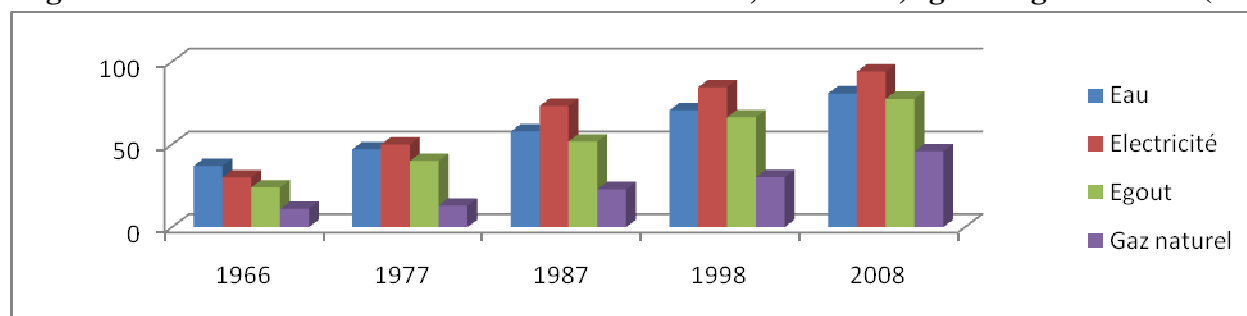
Le parc immobilier a été estimé en 2016 à 8787843 unités (MHU), dont 85000 logements ont été construits avant 1945, 950000 unités durant la période (1945-1954), et 148000 autres unités pendant

(1954-1962) (CNES, 1995). Dans beaucoup de cas, ce parc ne répondait pas aux normes admises en matière d'habitat (ONS : RGHP, 2008) :

- 19,2% des logements non raccordés aux canalisations d'eau.
- 11,7% Sans cuisine.
- 34,8% Sans salle de bain.
- 8,6% Sans toilette
- 22,5% Sans système d'égout.
- 54,2% Sans gaze naturel.

Un nombre important de logements ne présentent pas les conditions minimales de confort, malgré l'amélioration enregistrée au niveau de certains indicateurs sur les logements depuis l'indépendance (Figure n°3). Cependant, les données relatives au rattachement au gaz naturel, montrent toujours des taux relativement faibles même en 2008, notamment en milieux ruraux qui enregistrent toujours de retards en matière de commodités par rapport aux milieux urbains.

Figure n°3 : Evolution du rattachement au réseau eau, électricité, égout et gaz naturel (1966-2008)



Source : Réalisé par nos soins à partir des données des différents RGHP.

La vacance est considérée comme un indicateur de tension sur le marché ; L'existence de forte vacance en matière de logements peut démontrer une détente du marché ou indiquer une importante demande insatisfaite.

Le parc de logement en Algérie présente des taux de vacance relativement importants. Selon le RGHP de 2008¹, 932610 logements seraient vacants en Algérie, soit 13,95% du parc logement. Un taux qui est inférieur à celui enregistré avant 10 ans et qui était de 18,77%.

Cependant, des difficultés d'interprétation pouvaient être survenues lors du recensement. Celui de 1998² s'est également déroulé fin juin, début juillet, qui a été une période de vacances.

L'instauration d'un système de taxation peut inciter les propriétaires des logements vides à vendre leur bien ou à le mettre en location, contribuant ainsi à accroître l'offre globale de logement.

La croissance rapide de la population présente des conséquences sur tous les secteurs, notamment celui du logement et conduit à l'accroissement des besoins en matière d'habitation et un surpeuplement des logements. Ce dernier peut être apprécié principalement par le Taux d'Occupation moyen par Logement (TOL) et le taux d'occupation par pièce (TOP). L'allure qu'a connu le parc logement a permis une légère amélioration en 2008 au niveau du taux d'occupation par logement qui enregistrait 6,4 contre 7,13 et 7,54 respectivement en 1998 et 1987, des chiffres qui ne répondent pas à la norme admise qui est de l'ordre de 5 personnes (CNES, 1995), cette évolution peut être expliquée également par l'importance des logements inoccupés.

Le TOP quant à lui s'est nettement amélioré en passant de 2,78 en 1966 à 2,2 en 2008, mais qui reste loin des normes internationales, comme il est indiqué dans le tableau ci-dessous :

Tableau n° 1 : Les normes internationales d'occupation des pièces (Services de l'ONU)

En moyenne dans une pièce	0,1 à 0,7	0,8 à 1,1	1,2 à 2,0	2,1 à 3,3	3,4 et plus
Normes	Sous-peuplement	Peuplement normal	Surpeuplement acceptable	Surpeuplement critique	Surpeuplement intolérable

Source : ONS (1998). "Diffusion des résultats du RGPH 1998.

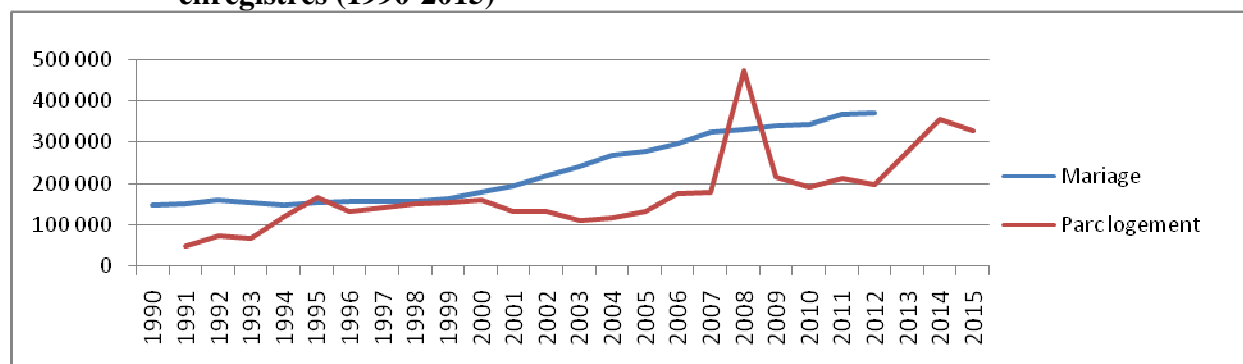
Le nombre de ménage est passé de 2031167 en 1966 à 5814236 en 2008, une évolution qui devrait s'accompagner d'un accroissement proportionnel du nombre de logements. Cependant, la formation de ménages progresse plus rapidement que l'offre de logement au moment où la taille moyenne n'enregistre pas une évolution similaire. Ce qui est expliqué par le comportement de cohabitation.

Tableau n° 2: Evolution de quelques indicateurs du parc des logements

	1966	1977	1987	1998	2008
Nombre de ménages	2 031 167	2 349 518	3 183 137	4 425 521	5814236
Taille moyenne des ménages	5,91	6,65	7,10	6,58	5,86
Taux d'occupation par logement (TOL)	6,10	6,83	7,54	7,13	6,4
Taux d'occupation par pièces (TOP)	2,78	3,17	2,65	2,64	2,2

Source : ONS (1998). "Diffusion des résultats du RGPH 1998" (1966-1998) et RGHP (2008).

Le nombre de mariages enregistrés ou bien de nouveaux couples cherchant à s'installer dans des maisons indépendantes, augmente plus vite que les logements disponibles, qui restent au deçà des besoins exprimés (Figure n° 4). Ce décalage ne représente qu'un élément du besoin total en logements et le déficit reste plus important.

Figure n° 4 : Evolution de l'accroissement annuel de parc du logement et des nouveaux mariages enregistrés (1990-2015)

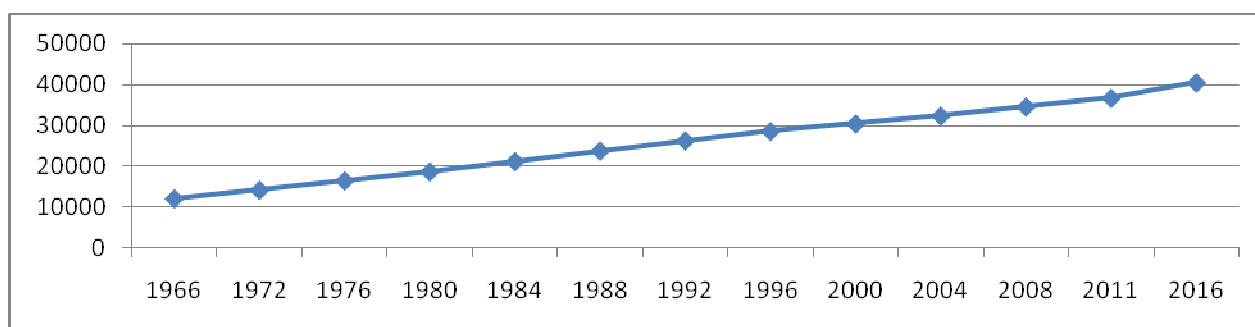
Source : Réalisé par nos soins à partir des données du MHU et ONS (2014). Annuaire statistique de l'Algérie, volume n°30.

3.2. La situation de la demande

L'examen de l'évolution de la population et du phénomène d'urbanisation est important du fait de son importance dans l'estimation des besoins de la population, notamment en matière de logement. L'Algérie compte le 1er janvier 2016 environ 40,4 millions d'habitants (ONS), et selon les projections sa population totale atteindra 55 millions d'habitants entre 2050 et 210033. La population ne cesse pas de progresser depuis l'indépendance, en suivant un rythme accéléré, en passant de 12,09 millions en 1966 à 40,5 millions en 2016.

Figure n° 5 : Evolution de la population algérienne résidente (1966-2016)

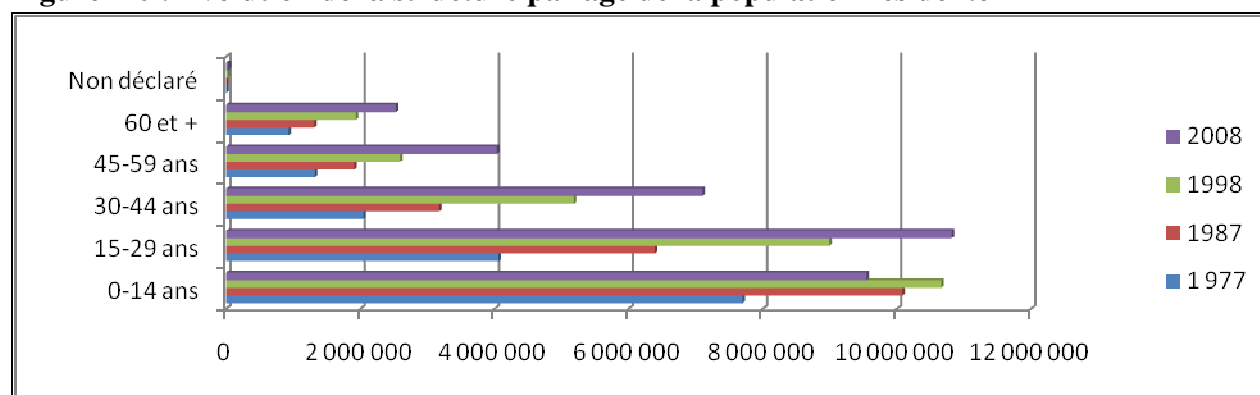
En milliers



Source : Réalisé par nos soins à partir de : ONS (2013). Rétrospective statistique 1962-2011 et www.ons.dz (2016)

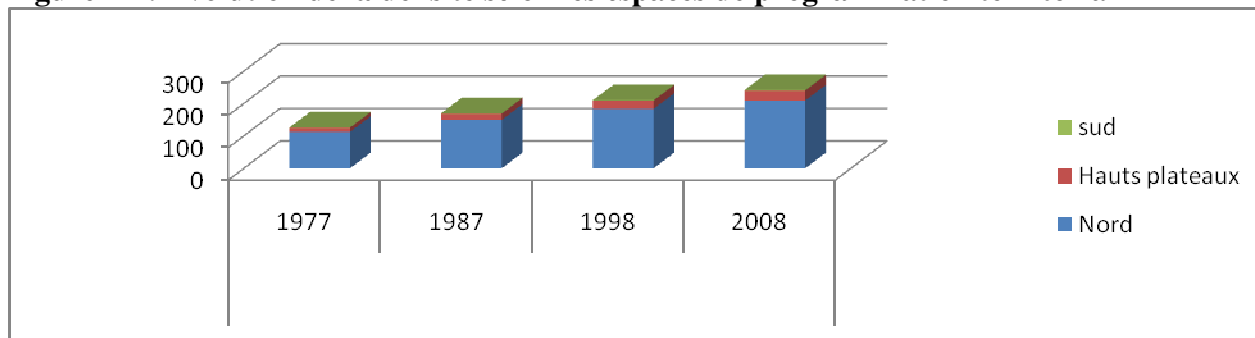
La répartition de la population par tranche d'âge fait ressortir clairement sa relative jeunesse. En effet, en 2008 les personnes âgées moins de 40ans représentent 25456894 habitants, soit 74,70% de la population totale, avec une dominance des jeunes ayant de 20 ans à 24 ans. La population des moins de 15 ans représente 28,03% en 2008 contre 36,16% en 1998 et 44% et 48% successivement pour 1987 et 1977(Figure n°6). Ce recule était dû à la baisse de la natalité et par conséquent du rythme de la croissance démographique. La proportion de la population ayant 65 ans et plus a enregistré un accroissement en passant de 3,99% en 1977 à 5,44% en 2008 tout en enregistrant une légère diminution en 1987. Cette évolution est la conséquence de l'augmentation de l'espérance de vie conjugué à une diminution du taux de croissance démographique.

Figure n° 6 : Evolution de la structure par âge de la population résidente



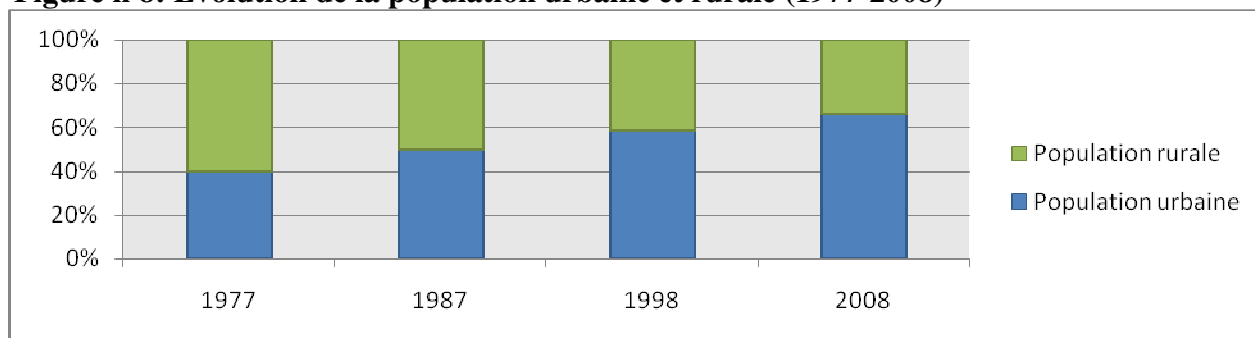
Source: Réalisé par nos soins à partir des données des différents RGPH.

L'accroissement de la population s'est accompagné d'une accélération du rythme d'urbanisation avec une densité de peuplement fortement contrastée. La population ne se répartie pas de manière égale sur l'ensemble du territoire du pays. La répartition spatiale de la population en Algérie montre leur concentration au niveau du nord. La densité est contrastée également à l'intérieur de chacun des trois grands ensembles de l'espace physique Algérien (Figure n°7).

Figure n° 7: Evolution de la densité selon les espaces de programmation territorial

Source : Réalisé par nos soins à partir de : ONS (2011). Armature urbaine-RGPH 2008, Collection statistique n° 163, Septembre 2011 et RGPH.

Après l'indépendance, le pays a enregistré une forte croissance de la population urbaine qui est passée de 6 686 785 millions d'habitants en 1977 à 22 471 179 millions en 2008. Ainsi, la part de la population urbaine par rapport à la population totale a considérablement augmentée en passant de 39,45% en 1977 à 69,94% en 2008 (Figure n° 8). Les conséquences de cette croissance urbaine sont plus ressenties dans les grandes villes. Parmi les causes expliquant cette évolution on citera : La forte croissance démographique; Les migrations vers les zones urbaines; Les agglomérations élues et/ou déchues de leur statut urbain et le passage d'un certain nombre de ruraux dans la catégorie des citadins (ONS, 2001).

Figure n° 8: Evolution de la population urbaine et rurale (1977-2008)

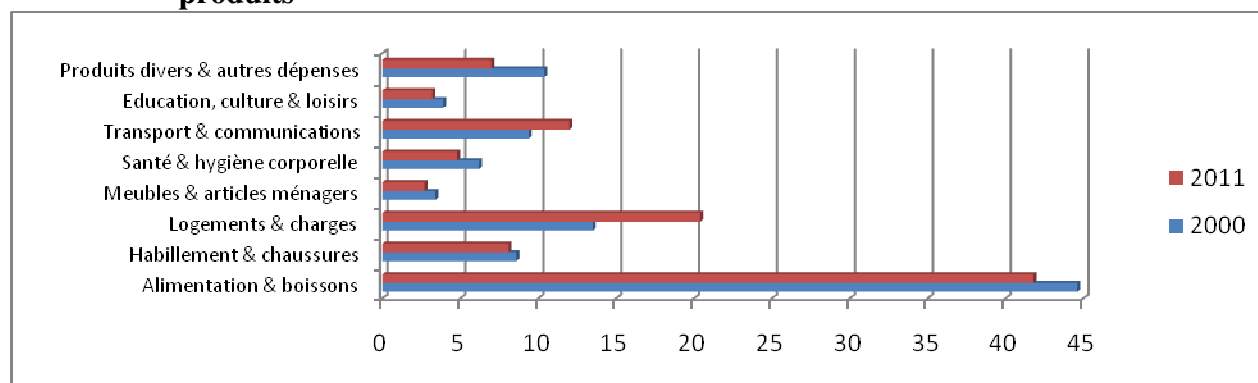
Source : Réalisé par nos soins à partir de : ONS (2013). Rétrospective statistique 1962-2011, Juin 2013.

Le parc immobilier et de la population laisse apparaître un besoin énorme en matière de logement, La concentration excessive de la population dans les localités urbaines nécessite, un programme de développement rural en plus de l'amélioration de la politique du logement adoptée. La prolifération de la construction précaire, la concentration de la population le long du littoral constituent d'autres préoccupations.

4. Le logement : Dépenses des ménages et financement

L'examen des dépenses en logement des ménages et de leur environnement de financement, permettent de donner une vision sur la situation de l'accès à un logement en Algérie. L'analyse de la dépense de consommation des ménages en biens et services revêt un grand intérêt et constitue un indicateur clé du niveau de vie de la population, tout comme le revenu.

Figure n°9: Evolution des dépenses annuelles totales entre 2000 et 2011 selon les groupes de produits



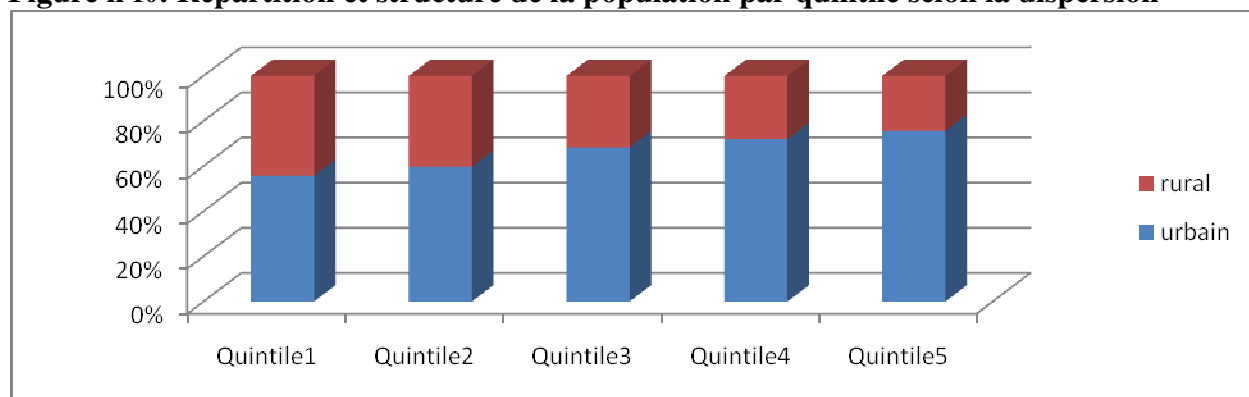
Source : ONS (2014). Enquête nationale sur les dépenses de consommation et le niveau de vie des ménages 2011 : dépenses de consommation des ménages algériens en 2011, Série statistiques sociales, collection statistique n° 183, Mars 2014.

Le graphique ci-dessus nous renseigne sur la part des différents groupes de produits en matière des dépenses annuelles totales des ménages, respectivement pour 2000 et 2011. Le logement est le deuxième poste de dépense des ménages après l'alimentation. 20,4% de leur budget est consacré au logement en 2011 contre 13,5% en 2000. La pression sur les prix de l'immobilier que ce soit en secteur locatif ou dans l'accès à la propriété, constitue le principal facteur contribuant à cette évolution.

Les dépenses budgétaires de logement que les ménages supportent peuvent fortement varier selon la variation de leurs niveaux de vie. La notion de quintile⁴ permet d'apprécier la différence du niveau des dépenses des consommations des ménages entre les différentes catégories de la population, permettant ainsi une appréciation du niveau de vie des populations. Les quintiles de population sont "des groupes de 20% de population classés par ordre croissant selon la dépense annuelle moyenne par tête. Le premier quintile correspond aux 20% de la population dont la dépense annuelle moyenne par tête est la plus faible (population la plus défavorisée). Le deuxième quintile correspond aux 20% de la population dont la dépense annuelle moyenne par tête est immédiatement supérieure à celle du premier quintile, et ainsi de suite jusqu'au cinquième quintile qui correspond aux 20% de la Population dont la dépense annuelle moyenne par tête est la plus élevée (population la plus aisée)" (ONS,2011). □

La répartition des dépenses par quintile et selon les dispersions, indique que la proportion de la population urbaine augmente chaque fois on passe à un niveau de dépense supérieur. Elle représente 55,7% pour le premier quintile, contre 75,6% pour le dernier (Figure n° 10) ; Donc, la population rurale comporte les ménages les plus défavorisés.

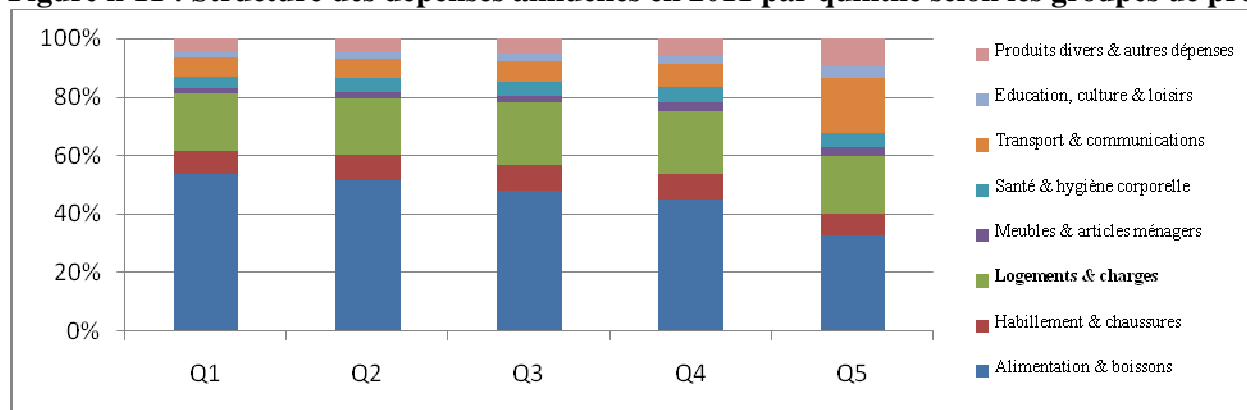
Figure n°10: Répartition et structure de la population par quintile selon la dispersion



Source : ONS (2014). Enquête nationale sur les dépenses de consommation et le niveau de vie des ménages 2011 : dépenses de consommation des ménages algériens en 2011, Série statistiques sociales, collection statistique n° 183.

Si nous nous intéressons maintenant aux dépenses par quintile selon les groupes de produits, c'est pour montrer que la structure des dépenses annuelles varie avec la variation du niveau de la dépense annuelle moyenne par tête du quintile. En effet, les dépenses relatives à l'alimentation et boisson diminuent à chaque fois qu'on passe à un niveau de dépense supérieur, soit 53,7% pour les ménages les plus défavorisées, contre 32,3% seulement pour les ménages les plus aisés. Contrairement aux dépenses liées au logement qui varient de 19,7% à 19,8%, tout en enregistrant 21,7% pour le quatrième quintile.

Figure n° 11 : Structure des dépenses annuelles en 2011 par quintile selon les groupes de produits

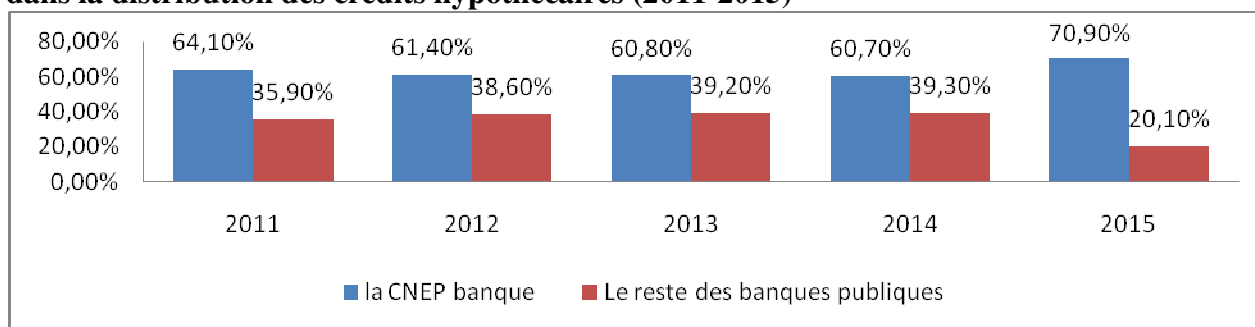


Source : Réalisé par nos soins à partir de : ONS (2014). Enquête nationale sur les dépenses de consommation et le niveau de vie des ménages 2011 : dépenses de consommation des ménages algériens en 2011, Série statistiques sociales, collection statistique n° 183.

Accéder à la propriété d'un logement est une opération coûteuse conjuguée aux difficultés d'accès au financement. En Algérie, l'implication des banques dans le processus de financement du logement était inscrite dans le cadre des actions menées par les pouvoirs publics pour favoriser la relance du secteur. Des banques autres que la CNEP-banque se sont engagées dans le financement du logement à partir de la fin de la décennie 90. Cependant, leur participation restait modeste par rapport à celle de la CNEP-banque, qui distribuait notamment des crédits à moyen terme aux entreprises de construction et des crédits à long terme aux ménages dans le cadre de l'accession à la propriété, confirmant ainsi sa vocation en banque d'habitat (Figure n° 12).

Avec l'allègement des critères d'éligibilité et de garanties accordées, les banques publiques commençaient à contribuer à la progression des crédits immobiliers octroyés, au moment où l'engouement des banques privées reste relativement faible. En effet, la part des crédits hypothécaires aux ménages distribués par l'ensemble des banques publiques en 2014 est bien plus importante (en représentant 94,1 %) que celle des banques privées malgré l'importance des dépôts mobilisés auprès des ménages (BA, 2014). Devant l'importance de la demande de crédits immobiliers, le niveau des revenus des demandeurs constitue une contrainte pour l'accès à ce type de financement. L'apport initial pour les bénéficiaires du logement promotionnel jugé excessif entrave également l'accès à un logement pour les ménages concernés par ce programme (ONU, 2011).

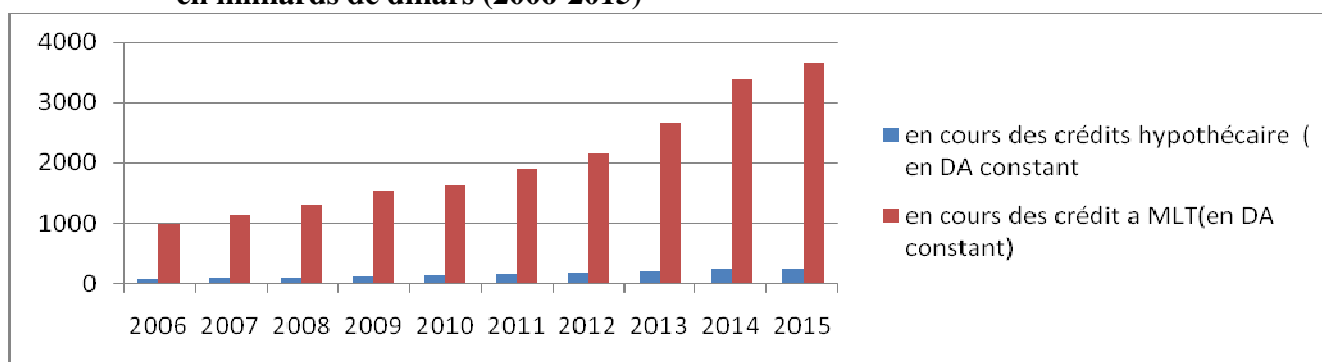
Figure n° 12: Evolution de la part de la CNEP banque par rapport au reste des banques publiques dans la distribution des crédits hypothécaires (2011-2015)



Source : Réalisé par nos soins à partir de : BA. Rapports sur l'évolution économique et monétaire en Algérie de diverses années.

Les chiffres relatifs à la part de l'encours des crédits hypothécaire dans les crédits à MLT distribués, indiquent qu'elle ne représente que 7,02% en 2015 ; Ce pourcentage a atteint en moyenne 8,71% durant la période 2006-2014. Attestant ainsi, la modeste implication des banques dans ce type de financement.

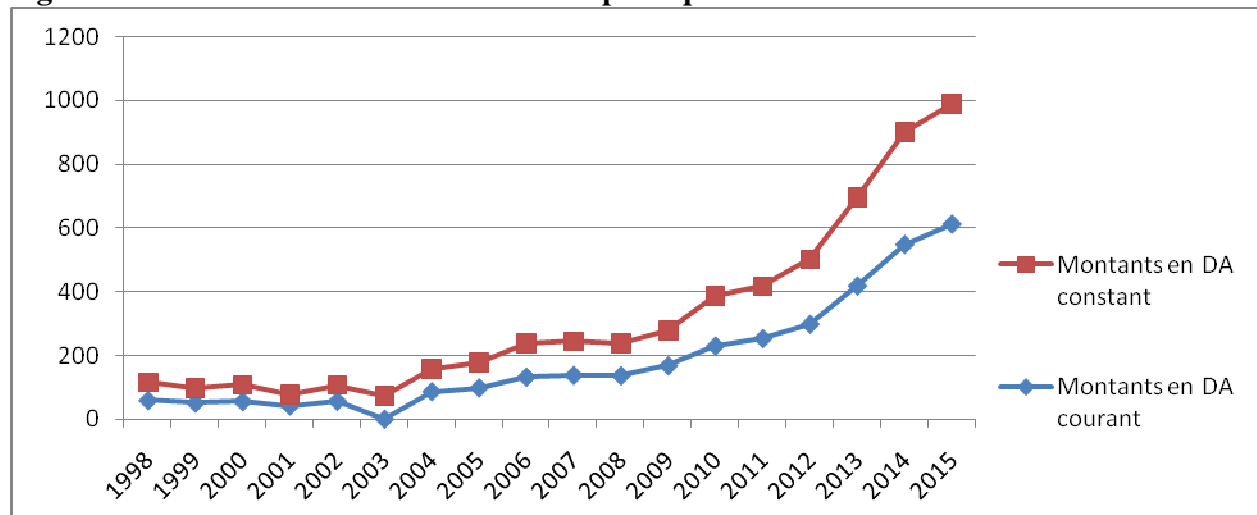
Figure n° 13: Evolution de l'encours des crédits hypothécaires distribués par le système bancaire en milliards de dinars (2006-2015)



Source : Réalisés par nos soins à partir de : BA : Rapports annuels sur l'évolution économique et monétaire en Algérie de diverses années (calculs de l'auteur).

L'implication des banques sous entend que les acquéreurs devaient participer au processus de financement de leurs logement et l'Etat n'intervient que pour les solvabiliser au moyen d'aide, à travers la Caisse Nationale du Logement en fonction des revenus, un dispositif qui reste conditionné par des garanties de solvabilité.

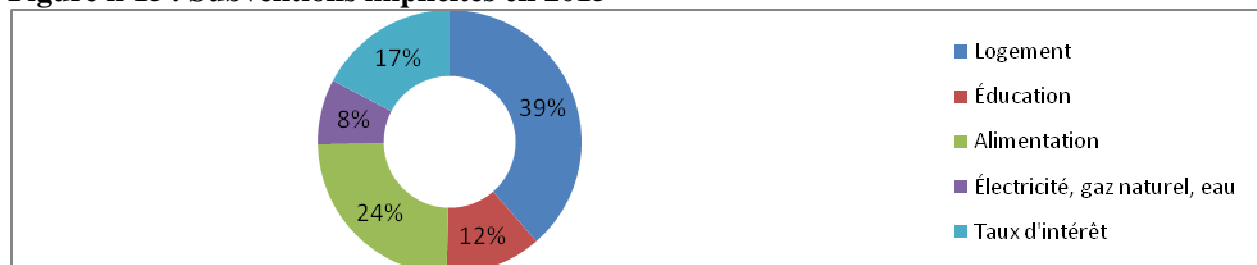
Le rôle de ces aides est loin d'être négligeable, elles permettent de réduire la vulnérabilité des personnes défavorisées en améliorant leur accès au logement et aux sources de financement. Elles constituent une contribution importante au financement des programmes de logement, en plus des décaissements opérés dans le cadre de financement du logement social.

Figure n° 14 : Evolution des décaissements opérés par la CNL

Source : Réalisé par nos soins à partir de données de la CNL (calcul de l'auteur).

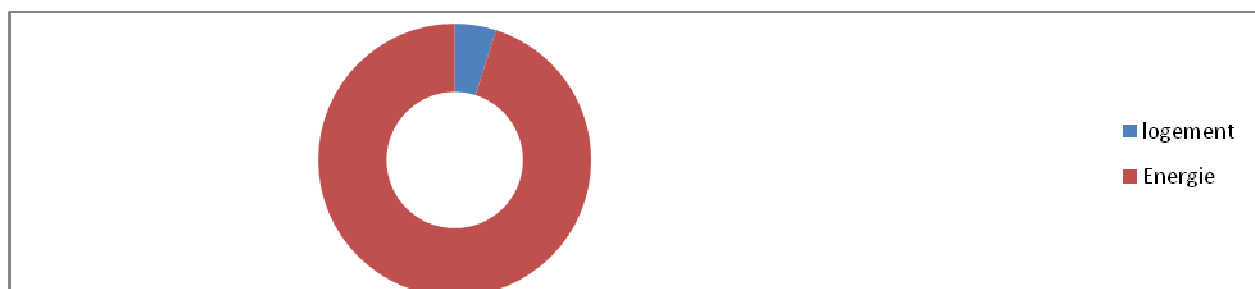
Durant la période 1998-2015, la Caisse Nationale du Logement a procédé à des décaissements d'un montant de 3991,94 milliards de DA contant. Ces aides constituent un complément à l'apport personnel au financement du marché pour favoriser l'accroissement des crédits hypothécaires. Les décaissements de la caisse suivent une tendance générale à l'augmentation. Ces dépenses passent 58,4 milliard de DA en 1998, à 529,51 de DA courant en 2015, soit 377,7 milliards de DA constant (Figure n° 14). Cette tendance générale à l'augmentation des décaissements de la CNL est le résultat de la mise en place de plus en plus de système d'aide à travers l'adoption de nouveaux programmes permettant à la population d'accéder à la propriété d'un logement. Plus de 69% des décaissements opérés par la CNL en 2011, ont été destinés aux programmes de logements publics locatifs (MHU).

Les interventions de l'Etat en matière de logement sont multiples. On parle d'aides explicites lorsqu'elles sont modulées en fonction des revenus ; Les aides implicites sont représentées par un abattement sur le prix de l'assiette foncière, une exonération de l'IBS et de l'IRG sur les bénéfices réalisés par les opérateurs dans le domaine de la construction de logement, lorsque le prix de cession au mètre carré habitable ne dépasse pas un seuil réglementaire, et enfin une exonération des droits de mutation immobilière (droit d'enregistrement et taxe de publicité foncière) aussi pour l'acquisition du foncier sue pour la cession des unités de logements (MHU, 2012).

Figure n° 15 : Subventions implicites en 2015

Source : Réalisé par nos soins à partir de : FMI(2016). "Consultations de 2016 au titre de l'article IV", rapport n° 16 /127.

Figure n° 16 : Subventions explicites en 2015



Source : Réalisé par nos soins à partir de : FMI(2016). “ Consultations de 2016 au titre de l’article IV ”, rapport n° 16 /127.

Les subventions ont coûté 13,6% du PIB en 2015 (FMI) ; Celles inhérentes au logement constituaient en 2015, le premier poste bénéficiant des subventions implicites de l’Etat, avec 39% du montant total distribué. Cependant, l’importance de ces subventions n’a pas pu se traduire réellement par une prise en charge de la crise dans le secteur. Une grande partie reste mal ciblée et un système de transfert monétaire doit être mis en place (FMI, 2015). Les subventions destinées aux ménages sous formes d’aides modulées en fonction des revenus (357 milliards de DA), dépassent largement celles destinées aux opérateurs de la réalisation (67 milliards de DA) (FMI, 2015).

Selon une étude de la Banque Mondiale (BM, 2005), la crise du logement en Algérie est dû principalement à la faiblesse du pouvoir d’achat d’une grande couche des citoyens qui reste faible en comparaison au prix du logement considéré élevé, où une famille à revenus moyens doit épargner tous ses revenus annuels pendant environ neuf ans pour pouvoir acheter un logement de qualité moyenne dans les grande villes .La rareté en matière de logement ne concerne que certains segments du marché, où il existe une insuffisance d’offre pour les catégorie à revenu faibles et un excès pour les catégories à revenus supérieurs (BM,2005). La demande dépasse largement l’offre pour le logement public locatif et aidé ; Au moment où la classe moyenne non éligible au programme d’aide éprouve des difficultés pour accéder à un logement convenable en raison de la hausse des prix de l’immobilier et de la location (ONU, 2011).

Donc, la pénurie globale en matière de logement ne peut constituer le seul problème majeur. Le prix du logement extrêmement élevé par rapport aux revenus disponibles, rend le niveau d’accessibilité faible notamment pour certains segments du marché du logement.

Le financement du logement est l’un des facteurs qui peuvent concourir au développement du secteur. Il permet d’investir des capitaux dans la construction dont l’importance dépend essentiellement des besoins de la population ; De l’augmentation des coûts de la construction et en fin de la disponibilité des fonds. Renforcer la bancarisation des ménages et faciliter l’accès au financement est le pilier de toute politique de financement du logement.

5. Conclusion

L’Algérie enregistre toujours des difficultés en matière de satisfaction des besoins en logement notamment en milieu urbain, où la concentration humaine est devenue de plus en plus importante. La forte demande alimentée par l’accélération du mouvement d’urbanisation, la transformation de la structure familiale en Algérie et les difficultés d’accessibilité pour certains segments du marché, ont déclenché une véritable crise de logement.

L’évolution des prix immobiliers a également fragilisé le pouvoir d’achat des ménages, affectant ainsi la demande solvable. Depuis quelques années, les pouvoirs publics ont tenté d’agir sur la demande

en ciblant la hausse de la solvabilité des citoyens en espérant qu'elle puisse stimuler et absorber l'offre. Cependant, ces efforts n'ont pas eu un effet important sur l'atténuation de la crise.

Le programme public notamment social reste dominant. Le financement du secteur reste largement supporté par l'Etat et la CNEP-banque et la politique d'aide au logement continue d'impliquer l'Etat dans les programmes de logement envisagés

Le logement reste un besoin essentiel et un droit fondamental pour l'individu, dont la prise en charge nécessite la mise en place d'une politique de logement clairement définie. Des politiques dans le domaine du logement doivent être élaborées, en tenant compte des besoins exprimés et évalués au préalable ; La résorption de la spéculation par la réglementation des transactions immobilières et un meilleur ciblage des aides et des subventions, permettra d'améliorer l'accessibilité et d'agir efficacement sur la demande.

6. Liste Bibliographique:

- **Livre :**

BENMATTI N (1982). L'habitat du tiers-monde (cas de l'Algérie), SNED, Alger.

- **Rapports et documents officiels :**

BA (2008). Rapport annuel 2007 sur l'évolution économique et monétaire en Algérie' Juillet 2008.

BA (2009). Rapport annuel 2008 sur l'évolution économique et monétaire en Algérie' Juin 2009.

BA (2010). Rapport annuel 2009 sur l'évolution économique et monétaire en Algérie' Juillet 2010.

BA (2011). Rapport annuel 2010 sur l'évolution économique et monétaire en Algérie' Juillet 2011.

BA (2012). Rapport annuel 2011 sur l'évolution économique et monétaire en Algérie' Mai 2012.

BA (2013). Rapport annuel 2012 sur l'évolution économique et monétaire en Algérie' Juillet 2013.

BA (2014). Rapport annuel 2013 sur l'évolution économique et monétaire en Algérie' Octobre 2014.

BA(2015). Stabilité macroéconomique et financement bancaire de la croissance' Juin 2015.

BA (2015). Rapport annuel 2014 sur l'évolution économique et monétaire en Algérie' Juillet 2015.

BA(2016). Rapport annuel 2015 sur l'évolution économique et monétaire en Algérie' Novembre 2016.

BM (2005). La performance macro économique et sectorielle des politiques du logement dans les pays de la région MENA : Une étude comparative' Avril 2005.

CNES(1995). Rapport sur le logement social' Octobre 1995.

CNES (1998). Les effets économiques et sociaux du programme d'ajustement structurel' Novembre 1998.

DGT (2016). Indicateurs économiques et financiers de l'Algérie' publication des services économiques, Union Européenne, Juin 2016.

FMI (2014). Algérie, évaluation de la stabilité du système financier' rapport n° 14/161, Juin 2014.

FMI(2016). Consultations de 2016 au titre de l'article IV' rapport n° 16 /127, mai 2016.

MHU(1995). Le logement social' rapport d'activité, Novembre 1995.

MHU(1998). Le logement social' rapport d'activité, aout 1998.

MHU(2006). Communication sur l'expérience Algérienne en matière de logement a caractère social' Meknès, Mars 2006.

MHU(2012). Habitat et urbanisme, 50 ans de réalisation' Edition spéciale, juillet 2012.

ONS (1998). Diffusion des résultats du RGPH 1998.

ONS (2005). Les comptes économiques de 1995-2004' Série n° 433, Octobre 2005.

ONS (2011). Armature urbaine-RGPH 2008, Collection statistique n° 163' Septembre 2011.

ONS (2013). Rétrospective statistique 1962-2011' Juin 2013.

ONS (2014). Annuaire statistique de l'Algérie, volume n° 30.

ONS (2014). Enquête nationale sur les dépenses de consommation et le niveau de vie des ménages 2011 : dépenses de consommation des ménages algériens en 2011' Série statistiques sociales, collection statistique n° 183, Mars 2014.

ONS (2014). Enquête sur l'activité, emploi et chômage' juillet (2014).

ONS (2014). Enquête nationale sur les dépenses de consommation et le niveau de vie des ménages 2011 : dépenses de consommation des ménages algériens en 2011(revenus salariaux et caractéristiques individuelles) , Série statistiques sociales, collection statistique n°189, Novembre 2014.

ONS (2001). Urbanisation en Algérie' journée d'étude sur la présentation des résultats du RGHP, 12 Novembre 2001.

ONU (2011). Rapport sur le logement convenable en tant qu'élément du droit à un niveau de vie suffisant ainsi que sur le droit à la non-discrimination à cet égard' 26 décembre 2011.

ONS (2015). Enquête nationale sur les dépenses de consommation et le niveau de vie des ménages 2011(Dépenses en logement et charges), publication n° 696, Avril 2015.

ONS (2015). Les comptes économiques de 2000-2014' Série n°709, Juillet 2015.

ONS (2016). Indice des prix à la consommation' Evolution 2006- 2015, Série statistique n°200, Juillet 2016.

ONS (2016). Les comptes économiques de 2001 à 2015' série n° 750, Août 2016.

6. Renvois :

¹RGPH 2008 s'est déroulé du 16 au 30 Avril.

²RGPH 1998 s'est déroulé du 25 Juin au 09 Juillet.

³Selon les perspectives de la population mondiale publiées par le département des affaires économiques et sociales de l'ONU (DAES).

⁴Les quintiles représentent certaines caractéristiques à savoir : L'égalité entre les quintiles en termes d'effectifs individuels mais pas en termes de ménages et leurs constructions au niveau national et non pas régional.