

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DE L'HABITAT, DE L'URBANISME ET DE LA VILLE



**POLITIQUE GOUVERNEMENTALE DANS LE DOMAINE DE
L'HABITAT, DE L'URBANISME ET DE LA VILLE**

Septembre 2015

Introduction :

La politique du secteur de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville, tire ses fondements :

- d'abord de l'engagement pris par Son Excellence, Monsieur le Président de la République dans son discours d'investiture, de veiller **“à rationaliser la dépense publique pour éviter les gaspillages et pour que soient mieux ciblés les soutiens de l'Etat, qui seront maintenus pour ceux auxquels ils sont dus, notamment pour l'accès au logement, l'enseignement et aux soins, pour les retraites et pour le pouvoir d'achat des démunis”** ;
- ensuite des engagements inscrits, pour traduire concrètement l'engagement de Son Excellence, Monsieur le Président de la République, dans le plan d'action du Gouvernement qui s'articule autour de trois axes principaux dont le troisième intègre expressément **“la poursuite de la réalisation de programmes de logements pour répondre aux attentes des citoyens en la matière. Cette action devra nécessairement tenir compte du respect des normes urbanistiques et architecturales à même de garantir un cadre de vie respectueux du bien-être du citoyen”** ;
- et enfin, du diagnostic effectué sur les enseignements tirés des quinquennaux précédents, permettant d'engager des procédures à même d'améliorer la performance du secteur, en application de l'Instruction de Monsieur le Premier Ministre n°279/PM du 30 octobre 2014, qui précise qu'il est nécessaire d'assurer une cohérence d'ensemble des stratégies sectorielles de développement et de **“poursuivre l'amélioration du cadre de vie du citoyen”**.

Sur la base des éléments ci-dessus et conformément à l'une de ses missions consacrées dans le décret exécutif fixant ses attributions, le Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville, met en œuvre la politique du secteur et contribue ainsi à concrétiser, la partie du Plan d'action du Gouvernement consacrée à la **“Poursuite des efforts de développement humain”**, précisée dans son volet intitulé **“Poursuivre le programme de logements dans un cadre d'amélioration de l'urbanisme et du cadre de vie des citoyens”**.

Les mécanismes et les mesures de mise en œuvre de cette politique sont présentés ci-après pour chacun des domaines dont le secteur a la charge, en faisant référence aux axes stratégiques et objectifs ciblés dans le cadre du Plan d'action du Gouvernement.

I. Dans le domaine du logement :

Dans ce domaine, l'effort d'intensification de production de logements va se poursuivre puisque le Plan d'action du Gouvernement 2015-2019, s'appuyant sur l'axe réservé au logement, a consacré l'engagement de **"poursuivre les efforts engagés en matière d'habitat toutes formules confondues, à travers la diversification de l'offre en logements de manière à assurer une prise en charge de l'ensemble de la demande enregistrée, y compris celle nécessaire à la résorption de l'habitat précaire"**.

Concrètement, il s'agit pour le secteur d'atteindre les deux objectifs centraux suivants :

- **Juguler la crise du logement d'ici la fin de l'année 2019 ;**
- **Finaliser le programme d'éradication des bidonvilles à la fin de l'année 2015.**

Pour affirmer sa volonté de **poursuivre la production intensive de logements durant la période 2015-2019**, et de **résorber le déficit structurel en veillant à prendre en charge les différents besoins exprimés**, le Gouvernement a retenu dans son plan d'action, un programme neuf de **1,6 million de logements** tous segments confondus.

Les actions stratégiques qui ont guidé le processus de préparation de ce programme de logements sont présentées ci-après.

1. La diversification de l'offre :

L'approche de diversification de l'offre vise précisément à traiter la problématique du blocage de l'offre, qui a fini par engendrer une crise de logements à laquelle il fallait faire face et pour laquelle tous les moyens seront mis en œuvre pour la juguler à la fin de l'année 2019.

Pour conforter la conviction selon laquelle la maîtrise définitive de la crise de logements passe par la diversification de l'offre, le Gouvernement a pris l'engagement **de poursuivre la réalisation de différentes formules de logements pour répondre à l'ensemble des candidats éligibles notamment les jeunes**, retenant un programme neuf sur la période 2015-2019 de **1,6 millions de logements** réparti comme suit :

- **800.000 logements publics locatifs (LPL)**, formule totalement financée sur le budget de l'Etat, destinée exclusivement aux ménages à faible revenu n'excédant pas 24.000DA/mois ou au relogement des occupants de bidonvilles ;
- **400.000 logements location-vente (LV)**, mode d'accès en toute propriété, aux termes d'une période de location fixée par un contrat écrit. Ce segment est réalisé sur fonds publics, ressources bancaires ou autres financements. Il est destiné aux ménages dont le revenu se situe entre 24.000DA et 6 fois le SNMG.
- **400.000 logements ruraux**, segment aidé par l'Etat, destiné aux couches à revenus moyens.

- **Le logement promotionnel public (LPP)**, formule destinée aux ménages dont le revenu se situe entre 6 et 12 fois le SNMG et dont le nombre est fixé en fonction de la demande exprimée qui est actuellement de l'ordre de **50.000** logements.

La définition de tels segments vise à impulser l'offre en la diversifiant dans un contexte de rationalisation de la dépense publique et de meilleur ciblage des soutiens de l'Etat, qui seront maintenus pour ceux auxquels ils sont dus.

En effet, le principe de base de cette diversification consiste à réserver le logement public locatif aux plus démunis et à encourager par des aides substantielles les ménages à revenus moyens, pour leur permettre d'améliorer leur solvabilité et d'accéder à la propriété d'un logement.

Les aides octroyées par l'Etat sont directes (aides financières allant de **400.000** à **1.000.000** de DA, destinée à l'accession à la propriété ou à la réhabilitation et/ou extension) ou indirectes (gratuité du foncier pour la location-vente ou abattement de la valeur vénale de **80** à **95%** pour les autres logements aidés et de **60** à **95%** pour le LPP, selon la localisation géographique, prise en charge des travaux de VRD primaires et secondaires, bonification du taux d'intérêt, exonération à caractère fiscal).

Ces facilitations viennent en complément de la participation du citoyen au financement de son logement et/ou d'un concours bancaire, diminuant d'autant la part de l'Etat dans ce financement, lui permettant ainsi d'enregistrer des économies substantielles et de refinancer de nouveaux programmes, surtout dans le contexte actuel de restriction des dépenses budgétaires.

Elles visent par ailleurs, la dynamisation du marché immobilier, la participation du secteur bancaire dans le financement du logement et le développement du crédit immobilier, accentuant ainsi le désengagement progressif de l'Etat de son rôle de promoteur immobilier.

En milieu rural les aides financières au logement, accordées par l'Etat aux couches à revenus moyens, se situent à hauteur de **1.000.000** de DA dans les wilayas du Sud, et **700.000** DA dans les autres wilayas du Pays.

Par ailleurs les procédures d'octroi de ces aides à l'habitat rural ont été allégées à travers leur libération en deux tranches au lieu de trois initialement, la simplification du dossier de permis de construire et la substitution du titre de propriété, par le certificat de possession dans les zones non cadastrées.

Ceci dans l'objectif primordial de fixer les populations rurales et diminuer ainsi la pression exercée par le phénomène d'exode rural, sur les agglomérations urbaines, conformément au plan d'action du Gouvernement qui a retenu **la poursuite soutenue de l'action en matière d'habitat rural pour garantir la sédentarisation des populations.**

2. La transparence dans l'attribution et l'accès au logement :

L'une des actions à souligner est sans conteste, celle qui porte sur la mise en place d'un fichier national du logement permettant d'effectuer **un contrôle rigoureux et fiable à même d'assurer la transparence dans l'attribution et l'accès au logement.**

En effet, le décret 08-142 du 11 mai 2008 fixant les règles d'attribution du logement public locatif, a permis de mettre en place un outil informatique, en la forme d'un "fichier national du logement".

Créé auprès de Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville, et alimenté par le fichier informatisé de wilaya, ce fichier national est destiné à recenser l'ensemble des informations relatives aux demandes et décisions d'attribution de logements par commune, de terrains à bâtir ou d'aides de l'Etat au logement, et à faire prévaloir le principe d'équité, de justice sociale et de transparence, conformément à l'engagement pris dans le plan d'action du Gouvernement **"de mettre en œuvre de nouveaux mécanismes tendant à renforcer la transparence et l'équité dans la distribution de logements"**.

D'ailleurs, pour illustrer cela et faire montre de l'importance et de l'efficacité du fichier national du logement, le contrôle fichier effectué durant le 1^{er} semestre 2015 par les services qui en ont la charge, a permis de déceler sur un total de postulants de **1.050.635**, un nombre total de **114.931** contrôlés positifs représentant un taux de **11%**.

De plus, la nécessité de connaître la demande et de cerner les demandeurs (futurs bénéficiaires sous réserve d'être éligibles), a amené le Ministère à recenser l'ensemble des demandes exprimées au niveau local.

Ce recensement effectué sur la base des informations recueillies auprès des services déconcentrés, a permis également de détecter des demandeurs non éligibles, du fait qu'ils sont déjà détenteurs d'un logement, d'une aide de l'Etat ou d'un terrain à bâtir, et de les exclure des listes des demandeurs.

L'enregistrement de tous les bénéficiaires et demandeurs permet d'assurer continuellement que les logements ou aides de l'Etat au logement, sont attribuées, en toute transparence et équité aux postulants méritants et en conformité avec les dispositions de la réglementation en vigueur, réglementation qui instaure par ailleurs, des modalités de sélection des bénéficiaires éligibles selon des critères définis, assurant dans les faits l'égalité des chances.

Pour exemple, le logement public locatif destiné rappelons-le aux ménages à faibles revenus, est attribué selon un barème de cotation fixé par le décret 08-142 sus cité. Ce même décret prévoit que **40%** de ces logements sont destinés aux jeunes de moins de **35** ans, pour répondre à une des préoccupations du Gouvernement.

Ce décret fait actuellement l'obj et d'amendements en cours de préparation au niveau de notre département à l'effet d'introduire des mesures visant à améliorer la transparence et l'équité dans l'attribution et l'accès des citoyens au logement.

3. L'amélioration des conditions de vie du citoyen :

Les efforts mis en valeur ci-dessus et qui se poursuivront à un rythme soutenu durant la période 2015-2019, permettent une amélioration sensible du confort des citoyens atteinte en matière d'habitat et qui peuvent être constatées à travers :

► Le taux d'occupation du logement (TOL) :

Pour illustrer cette amélioration, il est intéressant de rappeler que le parc national de logements a atteint à fin 2014 à **8.325.186** logements. Il atteindra à fin 2019 un nombre de **9.900.000** logements enregistrant une augmentation de **18,92%**. Comparativement au parc à fin 2009 évalué à **7.281.121** logements, cette augmentation n'était que de **14,34%** entre 2009 et 2014.

Parallèlement à cette évolution du parc logements, il est important de souligner que l'indice de confort que représente le taux d'occupation du logement (TOL), est passé de **4,89** personnes par logement à la fin de l'année 2009 à **4,55** à fin 2014 enregistrant une diminution de **0,34** point.

A fin 2019, pour un parc estimé à **9,9** et une population de **41** millions selon les projections de l'ONS à horizon 2030, le TOL serait de **4,14** personnes par logement, enregistrant une diminution de **0,41** point et améliorant d'autant les conditions d'habitat.

► L'éradication de l'habitat précaire :

Afin de garantir un logement décent à nos citoyens, il a été décidé l'éradication de l'habitat précaire, sur la base du recensement effectué au niveau de l'ensemble des wilayas du pays, qui a permis de dénombrer un parc total d'habitations précaires comprenant **561.000** logements, répartis sur **12.355** sites dont :

- **379.000** logements à éradiquer totalement et à substituer par des logements publics locatifs (LPL) neufs financés totalement par l'Etat ; **L'éradication des bidonvilles se poursuivra durant le quinquennal 2015-2019 et sera en tout état de cause, totalement achevée à la fin de l'année 2015.**
- **182.000** logements nécessitant des opérations de réhabilitation, soutenues par une aide financière de l'Etat, pouvant atteindre un niveau de **700.000** DA l'unité. A ce jour, le nombre d'aides inscrites s'élève à **95.000**, le reste fera l'objet d'inscription et de notification durant la période quinquennale 2015-2019.

► La réhabilitation du vieux bâti et la mise à niveau des quartiers dégradés :

Le traitement du vieux bâti appréhendée du point de vue de son niveau de dégradation, de sa nature juridique, de son habitabilité, mais aussi de la complexité technique et financière de sa réhabilitation, a nécessité l'engagement d'une étude de diagnostic en 2008, dans les **04** grandes villes Alger, Oran, Constantine et Annaba.

L'objectif visé par cette étude était d'établir un carnet de santé pour chaque immeuble permettant de définir les modalités de traitement approprié, sachant que chaque immeuble a ses propres caractéristiques du point de vue des systèmes constructifs et matériaux de construction utilisés, du niveau de dégradation atteint.

En plus de ces caractéristiques, il convient de souligner que l'opération de réhabilitation de ce parc nécessite des entreprises spécialisées dans ce domaine, pour sa prise en charge en fonction des normes techniques requises et dans le respect du cadre urbanistique et architecturale dans lequel il se trouve.

Elle nécessite aussi des interventions de l'Etat, au titre du dispositif d'aides publiques dans le domaine du logement étendu à la réhabilitation, prévu par l'arrêté interministériel du 04 octobre 2008.

Sur le plan physique plusieurs opérations ont été engagées non seulement au niveau de ces 04 grandes villes mais aussi dans d'autres villes comme Skikda, Blida, Mostaganem, Souk Ahras et Mascara, et s'étendront progressivement aux autres localités du pays sur la période 2015-2019, durant laquelle il est prévu aussi la mise à niveau des quartiers dégradés par le lancement de **05** opérations pilotes de renouvellement urbain (requalification du cadre bâti).

Il est prévu également la création d'une agence spécialisée pour la prise en charge des opérations de réhabilitation et de rénovation urbaine.

Les textes relatifs aux interventions sur les tissus anciens et à l'agence spécialisée citée ci-dessus, en cours de préparation seront finalisés pour permettre, une bonne prise en charge de ces opérations au niveau de l'ensemble du territoire national.

► **La qualité de la construction :**

En plus de l'effort consenti en termes de quantité et de diversification de l'offre adaptée aux revenus des ménages, la réalisation du programme de logements est accompagnée par la poursuite de l'amélioration de la qualité technique, urbanistique et architecturale du cadre bâti.

Il s'agira, tel que retenu dans le plan d'action du Gouvernement, d'ancrer **une démarche qualitative en matière de conception et de réalisation de constructions** à travers notamment :

- L'amélioration, pour un meilleur confort des habitants, de la qualité du logement en termes de matériaux et techniques de construction, d'efficacité énergétique, de réseaux d'assainissement, d'électricité, de gaz, d'eau potable ;
- L'amélioration de la conception du logement, par l'introduction de commodités diverses (cuisine, salle de bain, toilettes) et la suppression des logements de type F1 et F2, permettant d'avoir des logements plus spacieux ;
- La maîtrise de la qualité de la construction au bénéfice de la sécurité des habitants, et la recherche de l'harmonie et de l'esthétique architecturale et urbanistique du cadre bâti tenant compte des caractéristiques géographiques, climatiques, culturelles et sociales. A ce sujet, un décret exécutif fixant les prescriptions urbanistiques, architecturales et techniques applicables aux wilayas du Sud a été pris en février 2014.

II. En matière d'urbanisme :

En matière d'urbanisme, l'objectif principal est d'assurer la mobilisation des assiettes foncières nécessaires à l'implantation des projets de réalisation des programmes de logements et/ou d'équipements publics.

Le deuxième objectif consiste en l'aménagement foncier, pour lequel il s'agit de garantir les choix stratégiques en termes de viabilités et d'amélioration urbaine, visant l'amélioration des conditions de vie des citoyens.

1. La mobilisation du foncier :

Lors de la mise en œuvre des différents programmes du secteur engagés durant les précédents quinquennaux, la contrainte foncière a été constatée et soulevée à maintes reprises, tant elle est souvent la cause des retards enregistrés dans la réalisation de ces programmes.

Aujourd'hui encore, ce problème de foncier persiste dans certaines wilayas et demeure un sérieux handicap pour l'implantation des projets de développement inscrits au titre du plan quinquennal 2015-2019.

Pour le traitement de cette contrainte foncière, le Gouvernement a retenu dans son plan d'action d'entreprendre **la mobilisation du foncier urbanisable destiné à recevoir les projets de logements avec leurs équipements d'accompagnement ainsi que la promotion de l'habitat à travers l'accès individuel des citoyens au foncier pour les wilayas des Hauts-Plateaux et du Sud.**

A ce titre, des axes stratégiques ont été définis et portent sur :

- La finalisation de l'élaboration et de l'adaptation des instruments d'urbanisme, Plans Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU) et Plans d'Occupation des Sols (POS) et le renforcement des études géotechniques, sismiques et générales ;
- l'allègement des procédures de délivrance des actes d'urbanisme ;
- La distraction exceptionnelle de terres agricoles (EAC, EAI), lorsqu'elle est incontournable ;
- La création de lotissements sociaux.

► **Les instruments d'aménagement et d'urbanisme :**

La mobilisation du foncier urbanisable touchant l'ensemble des localités aussi bien urbaines que rurales a rendu nécessaire le parachèvement du processus de révision des plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme (PDAU), la mise en cohérence de ces derniers notamment dans les chefs-lieux des grandes communes qui souffrent de la rareté du foncier, et l'élaboration du maximum de plans d'occupations des sols (POS).

S'agissant des PDAU, qui sont des instruments de planification urbaine destinés à la maîtrise de la croissance urbaine, le processus de leur révision et de leur parachèvement engagé, permet d'intégrer de nouvelles potentialités foncières, dans le respect de la préservation des terres agricoles.

Le nombre de PDAU achevés en révision pour la couverture des **1.541** communes, sera renforcé par le programme proposé pour la période 2015-2019, qui porte sur un nombre de **250** études de PDAU à engager en révision, ainsi que sur la finalisation des mesures d'allègement de leur élaboration et de leur approbation entamées.

S'agissant des POS, pour lesquels les PDAU ont déterminé l'élaboration de **13.000** POS, **6.000** ont été élaborés et nécessitent d'être complétés par **7.000** études destinées à organiser le développement du cadre bâti.

Le nombre des POS programmés pour la période 2015-2019 est de l'ordre de **2 500** POS, y compris ceux prévus pour l'année 2014.

S'agissant des études géotechniques et sismiques d'urbanisation, celles-ci sont destinées à prévenir au niveau de certains terrains urbanisables les risques (inondations, séismes, glissements) qu'ils peuvent impliquer sur certaines constructions.

Durant la période 2015-2019, il est prévu un programme de **25 000** ha pour couvrir les localités dont les études ne sont pas élaborées.

S'agissant des études générales, ce sont des études de prospectives, de normalisation et de faisabilité des projets, nécessaires au développement urbain et au traitement des tissus existants.

En plus de l'engagement de l'ensemble de ces études, il est prévu durant la période 2015-2019 la poursuite de l'amendement de la loi 90-29 relative à l'aménagement et l'urbanisme.

► **Les actes d'urbanisme :**

Conformément au plan d'action du Gouvernement, qui commande "**la simplification et l'accélération des procédures auxquelles sont astreints les citoyens dans leurs relations avec l'administration**", les modalités d'instruction et de délivrances des actes d'urbanisme (certificat d'urbanisme, permis de lotir, certificat de morcellement, permis de démolir, permis de construire, certificat de conformité), ont fait l'objet d'un allègement dans le cadre du décret 15-19 du 25 janvier 2015 pris par le secteur.

Ce décret introduit notamment un assouplissement des procédures administratives, une célérité dans le traitement des dossiers dont le nombre de pièces constitutives a été réduit, un raccourcissement des délais de délivrance des actes d'urbanisme (le délai d'instruction du permis de construire est ramené à 20 jours contre 03 mois précédemment).

Une rubrique "permis de construire" actuellement en cours de préparation, qui contient outre les références des textes régissant les actes d'urbanisme, le processus et le circuit de la demande, avec téléchargement rapide des formulaires, sera mise incessamment sur le site Web du Ministère, pour informer les demandeurs notamment les investisseurs des allègements apportés.

Par ailleurs, la mise en place des guichets uniques prévus par le décret sus cité, permettront aux citoyens, tel que retenu dans le plan d'action du Gouvernement, **"d'effectuer leurs démarches dans un cadre serein et diligent"**.

► La distraction des terres agricoles :

A l'effet de permettre l'implantation des programmes d'habitat et d'équipements publics sur la période 2015-2019, un recensement des assiettes foncières nécessaires, a été engagé et a révélé l'absence de foncier urbanisable dans plusieurs communes, en raison de leur vocation agricole, malgré la révision des PDAU (cas des communes des wilayas de Tipaza, Sétif, Skikda, Alger, Aïn Defla ...).

En plus de ce recensement, des mesures d'allègement du dispositif relatif à la distraction des terres agricoles pour les besoins incompressibles liés à la réalisation des projets publics de développement, a été entamée dans le cadre des travaux du groupe de travail interministériel mis en place à cet effet.

► La création de lotissements sociaux :

La stratégie de création de lotissements sociaux vise le développement de l'offre foncière dans les wilayas des Hauts-Plateaux et du Sud.

Elle vise aussi, à l'instar de l'habitat rural, à encourager les citoyens désireux de construire par eux même leurs habitations, en mettant à leur disposition des lots de terrains relevant du domaine public de l'Etat, d'une superficie de **200 à 250 m²** par lot.

Dans le cadre de la concrétisation de cette opération il a été retenu pour 2015-2019 :

- La prise en charge par l'Etat de la viabilité tertiaire de ces lotissements initiés par les pouvoirs publics ;
- Le regroupement éventuel des bénéficiaires de l'aide à l'habitat rural dans des agglomérations rurales de moins de 5.000 habitants.

A ce jour, le nombre de lots retenus s'élève à **319.392** lots répartis sur **1.393** sites et **457** communes des Hauts-Plateaux et du Sud.

2. L'Aménagement foncier :

Dans ce cadre, il s'agira de garantir les choix stratégiques qui ont été opérés et à en accélérer la concrétisation, à travers notamment la poursuite de la réalisation préalable des

infrastructures de viabilités structurantes (VRD primaires et secondaires) et viabilité tertiaires, ainsi que du programme d'amélioration urbaine.

▶ **En matière de viabilité :**

S'agissant des VRD primaires et secondaires, les actions principales pour le quinquennal 2015/2019 sont axées principalement sur :

- Le rattrapage à court terme du retard enregistré dans le lancement et l'achèvement des viabilités notamment primaires, secondaires et hors sites par, rapport aux livraisons des logements et équipements publics ;
- L'offre à moyen terme, de sites viabilisés aux différents opérateurs de manière à pouvoir lancer la réalisation des programmes de logements et d'équipements publics dans les meilleures conditions techniques.

▶ **En ce qui concerne l'amélioration urbaine :**

Il s'agit de poursuivre l'amélioration des conditions d'habitat et de vie des citoyens dans les quartiers dégradés notamment par :

- La mise à niveau et/ou la réfection des réseaux de viabilités (Voieries, éclairage public, espaces verts, etc.....) mais aussi et surtout des réseaux d'adduction en eau potable (AEP) et d'assainissement, pour éviter les maladies à transmission hydrique ;
- La réhabilitation des espaces publics (Boulevards, axes principaux, jardins et placettes publics, etc.....) ;
- La valorisation des poches urbaines par le renforcement ou la création d'équipements de proximité selon les besoins de la population (centres de santé et de loisirs, écoles).

▶ **Le parachèvement des constructions inachevées :**

La loi 08-15 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement, promulguée en juillet 2008, a pour objet l'amélioration de la qualité urbanistique, architecturale et technique du cadre bâti.

C'est une loi qui vise d'une part l'obligation de finaliser la réalisation des constructions restées durant plusieurs années inachevées, et d'autre part de régulariser celles non-conformes définies dans son article 15.

La mise en application de la loi sur le terrain bien que complexe en raison de l'ampleur du phénomène et de la diversité des cas à solutionner, a permis néanmoins d'enregistrer des résultats encourageants sur plusieurs plans :

- Sur le plan du traitement un nombre total de **275.301** dossiers ont été traités représentant un taux de **72%** par rapport à un nombre total de dossiers déposés de **380.380**. Cette opération se poursuit durant la période 2015-2019 ;
- sur le plan économique, les constructions régularisées font désormais l'objet du marché immobilier légal ;
- sur le plan urbanistique, cette loi a donné la possibilité d'intervenir sur le cadre bâti existant, offrant un plan de charge aux acteurs du bâtiment et générant des emplois ;
- sur le plan social, la régularisation a permis de régler, à travers l'obtention de documents officiels, le problème inhérent au partage des biens immobiliers entre héritiers.

Il est vrai que malgré ces résultats, beaucoup reste à faire pour atteindre les objectifs visés par cette loi, et la première mesure prise a été d'allonger de trois ans, les délais de validité de cette loi pour permettre à un plus grand nombre de citoyens possible, de profiter du cadre de régularisation de leurs constructions, aussi important qu'exceptionnel introduit par cette loi.

Par ailleurs, et sur la base de l'expérience capitalisée, les dispositions susceptibles de permettre l'allègement de la procédure de mise en conformité ont été engagées par le secteur.

A ce titre, et conformément à l'instruction de Monsieur le Premier Ministre n°219/PM du 04 septembre 2014, des mesures complémentaires au dispositif en vigueur ont été mise en place à l'effet d'inciter les citoyens à achever prioritairement, les travaux extérieurs des façades de leurs constructions.

Dans ce cadre, une instruction interministérielle fixant les modalités de traitement des travaux d'achèvement de l'enveloppe externe des constructions et introduisant à la fois des mesures incitatives et coercitives visant l'amélioration de l'aspect extérieur des constructions, déclaré d'intérêt public, est en cours de signature.

III. Dans le domaine de la ville :

En plus des éléments développés en matière de logement et d'urbanisme, l'autre aspect pris en charge est celui "de la ville", dont les missions ont été rattachées au secteur au mois de septembre 2013, eu égard à la complémentarité qui existe entre ces trois domaines.

Depuis cette date, le Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville, prend en charge l'objectif fixé dans le plan d'action du Gouvernement, qui consiste à **"améliorer le cadre de vie de la population et à promouvoir la ville"**, dans le cadre **"d'une démarche globale cohérente et intégrée"**.

A ce titre, les actions engagées et qui se poursuivent durant le quinquennal 2015-2019 portent notamment sur la mise en place d'une politique de la ville, la mise à niveau des villes et leur promotion, la création de villes nouvelles et de nouveaux pôles urbains, ainsi que le développement d'outils d'appui.

1. La mise en place d'une politique rénovée de la ville :

La mise en place d'une politique rénovée de la Ville se fait sur la base d'une stratégie nationale de promotion et de gestion intégrée de la ville, appuyée par **"la refonte du cadre légal et la promulgation de nouveaux instruments de planification, ainsi que d'outils d'appui"**.

Pour cela, il a été entrepris la refonte de la loi sur la ville visant entre autres à :

- Définir les concepts clés liés à la politique de la ville (ville, rénovation urbaine ...)
- Prévoir de nouvelles dispositions relatives aux instruments spécifiques de la politique de la ville et aux mécanismes d'élaboration et de leur mise en œuvre ;
- Préciser les conditions qui organisent la concertation et la coordination avec les acteurs en vue de répondre aux enjeux du futur de la ville...

De même, **l'observatoire national de la ville** mis en place comme outil d'appui, permettra le suivi du développement et de la structuration urbaine, la fonctionnalité et l'usage des espaces publics et l'utilisation du foncier urbain, d'en analyser les tendances et de proposer toutes mesures ou programmes destinés à améliorer les conditions de vie des citoyens à l'intérieur de la ville.

2. La mise à niveau des villes et leur promotion :

Ce deuxième axe vise à améliorer la qualité du cadre de vie du citoyen, par des opérations de renouvellement urbain, notamment dans les grandes villes du pays.

Ainsi pour les villes nouvelles, une stratégie prioritaire a été préconisée pour la requalification des tissus existants, basée sur la mise à niveau, à travers l'affectation des fonctions urbaines en faveur de l'amélioration et la consolidation de la compétitivité de la ville, la mise en place d'un réseau routier urbain hiérarchisé et le partage des rôles des agglomérations

existantes dans l'organisation des espaces urbains, à l'occasion de l'investissement global généré par la ville nouvelle.

L'objectif est de conforter l'autonomie des villages (Zaatria, Rahmania, Mahelma, Sidi Abdellah, et Amroussa, Hessainia, Mellaha et Bouinan..... etc), dans la période de transition, mais aussi de renforcer leur capacité à jouer un rôle positif dans la ville future.

3. La réalisation des villes nouvelles et des grands pôles urbains intégrés :

Ce troisième axe permettra à travers le rééquilibrage de l'armature urbaine, la maîtrise de la croissance urbaine des grandes villes.

► **Les Villes Nouvelles**, elles sont en cours de réalisation sur des sites identifiés dans le cadre du Schéma National d'Aménagement du Territoire « SNAT 2030 ». Ces villes nouvelles au nombre de **04** (*Sidi Abdellah, Bouinan, Boughezoul, et El Ménéâa*), visent :

- d'une part, le desserrement de la pression urbaine autour des grandes villes du Nord et la protection des terres agricoles ;
- et d'autre part, le rééquilibrage de l'armature urbaine à travers le redéploiement des activités et des populations.

Ces villes nouvelles constituent des centres d'équilibre social, économique et humain, grâce aux possibilités d'emplois, de logements et d'équipements qu'elles offrent. Elles jouent un rôle majeur dans la structuration de l'espace, et dans la prise en charge des besoins de la population.

Il s'agit de projets structurants de dimension régionale et nationale qui nécessitent des études techniques de haut niveau, des moyens financiers conséquents, une mobilisation des acteurs et la mise en place d'un pilotage à la mesure de leur importance dans la structuration et la modernisation du territoire national.

A ce titre, plusieurs actions d'envergure ont été lancées par notre département dans la limite des dotations financières, à travers:

- La finalisation des procédures de transfert du foncier ;
- La révision et la finalisation des plans d'aménagement et d'exécution, ayant permis de définir un programme prioritaire pour les villes nouvelles de Sidi Abdellah et Bouinan, respectivement de **50.000** et **33.000** logements (LV et LPP).
- et de ont l'objectif et de les adapter au contexte actuel ;
- La relance des travaux de réalisation des villes nouvelles en termes de VRD primaires et secondaires, équipements et autres à travers la prise en charge urgente des actions relevant des autres secteurs dans le cadre d'une approche intersectorielle concertée ;
- La lever des contraintes qui grèvent la réalisation des différents projets ; déplacement des réseaux existants (Electricité, AEP, Assainissement Eaux

Usées, Gaz, Fibre optique) et éradication des constructions illicites avec prise en charge des indus occupants;

- La mobilisation du foncier, implantation et lancement d'un vaste programme diversifié de logements, d'équipements et d'investissements publics et privés ;
- Le lancement d'appel à manifestation pour les projets d'investissement pour la création des parcs de loisirs et de détente.

► **Les pôles urbains**, ils sont créés (**03** pôles sont déjà lancés) ou à créer et reposent sur une vision fonctionnelle et intégrée de la ville, dotées de toutes les viabilités, équipements et services nécessaires.

Dotés de toutes les viabilités et de l'ensemble des équipements et services nécessaires, ces projets d'importance stratégique, sont destinés à maîtriser la croissance urbaine et à offrir le confort urbain nécessaire à nos villes. Parmi les pôles urbains déjà lancés ou en cours de création :

- Draa Errich situé à Annaba, créé par décret sur une superficie de 1.344 ha et pour une population de 250.000 habitants,
- Ain Nahas (134 ha et 36.000 habitants) et Ali Mendjeli à Constantine,
- Ouamri (Médéa), en cours de création pour une superficie de 1.000 ha et 100.000 habitants,
- Le nouveau pôle urbain d'Oran, en cours de création pour une superficie de 1.400 ha et 250.000 habitants.

IV. En matière d'équipements publics :

En matière d'équipements publics trois axes sont engagés et se poursuivront durant le quinquennal 2015-2019, et portent sur :

1. Les cités d'habitat intégrées :

L'état des lieux des réalisations de logements, de bonne qualité au demeurant, concrétisés durant les dernières décennies a mis en exergue une mal-vie des citoyens résidant dans de grands ensembles marqués par un manque de structures, ne permettant pas une vie harmonieuse en communauté.

Cette situation a été générée par la prise en charge, de chaque secteur, du programme qui était inscrit à son indicatif. Les priorités étant différentes selon les intervenants, il en a résulté des cités d'habitat en situation d'éternel déficit en infrastructures qui plus est, en situation de chantier perpétuel.

Pour pallier cet état de fait, il a fallu repenser le mode de fonctionnement et de gestion des ensembles d'habitat.

C'est ainsi et conformément au plan d'action qui charge le Gouvernement d' "**intégrer des structures administratives et d'équipements publics, de culture et de loisirs**", qu'un des axes stratégiques retenu par le secteur, est d'ériger les ensembles d'habitat en des cités intégrées.

Ces cités intégrées doivent disposer de tous les équipements nécessaires à leurs occupants (écoles, infrastructures de santé, bibliothèques, terrains de sport, marchés, ... etc.) en plus des commerces de première nécessité abrités dans les rez-de-chaussée des immeubles longeant les boulevards principaux, pour améliorer leur qualité de vie.

Elles doivent aussi, par souci d'efficacité, être réalisées en confiant la maîtrise d'ouvrage déléguée à des opérateurs uniques, qui devront, à leur tour, confier ces équipements à des entreprises algériennes répondant aux critères prépondérants de réalisation.

A l'occasion de la mise en œuvre pratique de cette approche stratégique un programme prévisionnel de **4.587** équipements publics de proximité (écoles, infrastructures de santé, bibliothèques, terrains de sport, marchés, commerces de première nécessité ... etc.), à implanter au niveau des cités intégrées de **881.000 logements**, tous segments confondus, durant la période 2015-2019, a été défini.

Toutefois et compte-tenu de la conjoncture économique actuelle du pays, qui impose des restrictions budgétaires, une hiérarchisation des équipements à inscrire en priorité a été retenue et porte sur la réalisation **3.005** infrastructures de proximité des secteurs stratégiques que sont l'éducation, la santé et la sécurité. Les besoins exprimés par ces secteurs se présentent comme suit :

Secteur de l'Education : 2 321 infrastructures (1 389 Groupes Scolaires, 613 CEM et 319 Lycées) ;

Secteur de la Santé : 472 infrastructures (290 Centres de Santé, 182 Polycliniques) ;

Infrastructures sécuritaires : 212 infrastructures (206 Suretés Urbaines, 04 brigades de gendarmerie nationale et 02 SSI/GN).

Par ailleurs, et dans le cas d'un desserrement de la contrainte budgétaire, le secteur prévoit la réalisation d'autres infrastructures à même de faciliter la vie du citoyen résidant dans les cités d'habitat et qui se définissent, par ordre de priorité, comme suit :

Secteur de la Jeunesse et des Sports : 439 infrastructures (145 Maisons de Jeunes, 34 Piscines, 84 Salles OMS, 79 Complexes Sportifs de Proximité et 97 Terrains de Sport) ;

Secteur de la Culture : 275 infrastructures (140 Bibliothèques et 135 Centres culturels) ;

Secteur du Commerce : 197 marchés ;

Secteur des Affaires Religieuses : 262 Mosquées ;

Secteur de la Formation Professionnelle : 23 CFPA ;

Infrastructures administratives : 348 infrastructures autres que sécuritaires (299 antennes administratives, 02 complexes administratifs, 47 unités légères de la protection civiles) ;

Secteur des Transports : 37 stations urbaines.

En outre, indépendamment du budget de l'Etat, il sera fait appel à des investisseurs privés auxquels sera concédée la réalisation de certaines infrastructures, particulièrement celles à but lucratif tels que les marchés, les salles de sport, les crèches...

2. La réalisation et la restauration des projets d'importance nationale

Le secteur a été également chargé de prendre en charge des projets nationaux et stratégiques portant sur :

- La réalisation de la Mosquée "DJAMAA EL DJAZAIR" transférée du Ministère des Affaires Religieuses et des Wakfs à notre département et dont il est prévu l'achèvement en 2016 ;
- La réhabilitation du Stade du 05 Juillet à travers la remise en état des gradins des tribunes supérieures, phase achevée en décembre 2014, la première tranche des travaux de modernisation achevée en avril 2015, et les études d'extension et de couverture qui se poursuivent actuellement.

- La restauration de la Mosquée de KETCHAOUA d'Alger. Ce projet est totalement pris en charge, techniquement et financièrement, par l'Agence de Coordination et de Coopération Turque (TIKA). L'achèvement des travaux de restauration interviendra en 2016 ;
- La restauration de la Mosquée du Pacha et du Palais du Bey, cofinancés à parts égales, entre la wilaya d'Oran et l'Agence turque TIKKA et dont les études de restauration débuteront en 2015 et l'achèvement des travaux prévu au courant du quinquennal 2015 - 2019.

3. La maîtrise d'ouvrage déléguée pour les autres secteurs :

Le secteur poursuivra sa mission de maîtrise d'ouvrage déléguée qu'il assure à travers ses services déconcentrés, pour la réalisation au profit des Walis, d'équipements publics relevant des autres départements ministériels (Enseignement Supérieur, Education Nationale, Santé, Jeunesse et Sports, Culture, Culte, Justice, Formation Professionnelle...) et qui se traduit par diverses actions effectives aux plans des études, de la réalisation et de la coordination entre les différents intervenants pour la concrétisation de ces équipements.

V. En matière de moyens de réalisation :

La contrainte liée à l'insuffisance des moyens de réalisation qui, affecte sensiblement le rythme de réalisation des programmes, est un des aspects pris en charge dans le cadre de la stratégie du secteur, pour répondre à l'engagement du plan d'action du Gouvernement qui consiste à **"s'engager à prendre en charge ce besoin fondamental des citoyens à travers l'accélération des différents programmes de logements."**

Pour ce faire, les actions déjà engagées vont se poursuivre pour soutenir la stratégie de développement de l'outil national de construction basée à la fois sur la restructuration des entreprises d'études et de réalisation ainsi que sur l'industrialisation des procédés de construction avec, tel que le préconise le plan d'action du Gouvernement, **"l'introduction de nouvelles technologies, l'encouragement de l'innovation et l'intégration des matériaux locaux"**.

1. La restructuration de l'outil national d'études et de réalisation :

La restructuration se fera, conformément au plan d'action du Gouvernement, à travers **"le renforcement des capacités d'études et de management, la modernisation des moyens de réalisation"**.

Il est vrai que nous avons constaté ces dernières années une dynamique de création d'entreprises. Plusieurs d'entre elles ont été agréées c'est-à-dire, reçu la qualification requise pour conclure des marchés publics. Mais cela n'est pas suffisant puisque ces entreprises sont en général de taille leur permettant d'absorber des plans de charges relativement modestes.

Il a fallu donc travailler à la fois sur la multiplication du nombre d'entreprises et sur l'augmentation de leur taille, pour les rendre compatibles avec les programmes d'investissements publics très importants, logements et autres équipements publics.

A ce titre, et en vue de renforcer leurs capacités de management et moderniser leurs moyens de réalisation, le secteur a engagé la restructuration de l'outil national d'études et de réalisation de la manière suivante :

Pour les entreprises de réalisation placées sous le portefeuille de la SGP INDJAB :

- La restructuration de quarante (40) entreprises publiques en cinq (05) grandes entreprises couvrant l'ensemble des régions du pays, Centre, Ouest, Est, Sud-Est, Sud-Ouest, pouvant concurrencer les entreprises étrangères pour l'accès aux grands projets ;
- Ces cinq (05) entreprises disposent de 52 jeux de coffrage tunnel acquis dans le cadre de crédit d'investissement accordé pour l'acquisition d'équipements modernes de construction et la formation.

Pour les bureaux d'études, plusieurs actions ont été engagées et portent sur :

- La restructuration des bureaux d'études de la SGP INDJAB en un Groupe de bureaux d'études pluridisciplinaires spécialisés, à soumettre à l'approbation du CPE à la fin du mois de septembre 2015 ;
- La création du Centre National d'Ingénierie de la Construction (CNIC) ; Ce dernier sera associé dans cette restructuration par un apport d'assistance technique et de cycles de formation ;
- Le rattachement des bureaux d'études d'urbanisme placés sous le portefeuille de la SGP GENEST (URB et CNERU) à l'Agence Nationale d'Urbanisme (ANURB).

Pour le contrôle technique et les laboratoires :

- La transformation du Groupe CTC en une mono-entreprise qui regroupe six (06) Directions régionales, dont une sera spécialisée dans l'expertise et l'investigation, couvrant l'ensemble des régions du pays ;
- La transformation du Groupe LNHC en une mono-entreprise, transformation qui regroupera un laboratoire de Métrologie et Essais Spéciaux et cinq Directions régionales couvrant l'ensemble des régions du pays.

Plus que cela, ces mesures engagées en direction de l'outil national d'études et de réalisation sont accompagnées, par l'élaboration et la réalisation d'un plan de formation et de mise à niveau de l'ensemble des travailleurs (cadre, maîtrise et exécution), la concrétisation de partenariat avec des entreprises étrangères pour le transfert des technologies et l'acquisition du savoir-faire.

Car, c'est en formant le personnel de ces entreprises, et en les dotant de moyens matériels, qu'il leur sera possible d'être compétitives et être à même de rechercher des partenariats entre les nationaux et étrangers et entre les secteurs publics et privés en matière de financement des projets afin de réduire la pression sur le budget de l'Etat.

L'Etat apporte son soutien à l'entreprise nationale pour renforcer la contribution de cette dernière à la création d'emplois.

Dans ce cadre, des mesures d'amélioration et d'allègement des procédures relatives à la qualification et la classification des entreprises ont été introduites dans le décret exécutif n°14-139 du 20 avril 2014, parmi lesquelles :

- L'augmentation de la durée de validité du certificat de qualification de 3 à 5 ans ;
- La qualification d'office des microentreprises issues des dispositifs d'aides (ANSEJ, CNAC,...) à la catégorie 01, mesure d'encouragement aux PME leur permettant d'accéder aux marchés publics ;

Par ailleurs des facilitations dans la procédure de sélection des entreprises ont été introduites par le secteur à travers l'établissement d'une "short-List" d'entreprises nationales et étrangères d'envergure devant faire l'objet de consultations par les maîtres d'ouvrages, pour la prise en charge de projets de 2000 à 5000 logements et leurs équipements d'accompagnement.

Une deuxième Short-List destinée aux entreprises de catégorie 04 ou plus a été élaborée pour les projets dont la consistance varie entre 400 et moins de 2000 unités.

En plus de ce soutien apporté aux entreprises, l'Etat encourage la production nationale à travers notamment l'utilisation privilégiée des produits et matériaux locaux.

Les mesures prises par le secteur dans ce cadre portent notamment sur l'obligation de :

- n'utiliser des produits importés que lorsque ceux-ci ne sont pas produits localement avec les normes et la qualité requises ;
- s'assurer de l'utilisation effective et systématique des produits de fabrication locale rentrant dans les différents corps d'état de la construction par des contrôles inopinés.

2. L'industrialisation des procédés de construction :

Au vu des défis induits par l'ambitieux programme de logements et d'équipements publics, et dans le but d'accélérer encore plus le rythme des réalisations et la qualité de production, il a été décidé le retour à l'industrialisation du bâtiment.

Cette industrialisation, prend en compte certes, les enseignements tirés de l'expérience vécue dans le passé, mais tend à son adaptation et sa modernisation, à l'effet de permettre à la fois de réaliser des économies d'échelles et d'assurer une meilleure atteinte de nos objectifs en termes de qualité, de coûts et de délais de réalisation, à travers notamment l'installation d'usines de préfabrication.

Ainsi, durant l'année 2014, un avis d'appel national et international à manifestation d'intérêt (AAMI) a été lancé à l'effet de prospecter le marché pour la réalisation de programmes de logements selon des procédés constructifs industrialisés, et a débouché sur une centaine d'investisseurs potentiels, montrant l'engouement avéré pour l'industrialisation du bâtiment dans notre pays.

A la suite de quoi, le secteur a lancé en juin 2015, un avis de présélection nationale et internationale d'entreprises ou de groupements d'entreprises solidaires pour l'étude et/ou la réalisation de cités intégrées avec VRD et équipements d'accompagnement, selon le mode de préfabrication en usines fixes ou foraines détenant un procédé constructif avalisé par le CNERIB. Cet avis de présélection aboutira incessamment sur une Short-List d'entreprises à consulter par les maîtres d'ouvrages.