

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

RAPPORT NATIONAL



Conférence des Nations Unies sur les établissements humains (Habitat II)

Istanbul, 3 - 14 Juin 1996

"Le Sommet des villes"

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

RAPPORT NATIONAL

**CONFERENCE DES NATIONS UNIES SUR LES
ETABLISSEMENTS HUMAINS (HABITAT II)**

ISTANBUL 3 - 14 JUIN 1996

PHOTO COUVERTURE : VUE PANORAMIQUE D'ALGER

S O M M A I R E

PREAMBULE.....	3
INTRODUCTION.....	5
I- EVALUATION DE LA SITUATION EN MATIERE D'URBANISATION....	9
I.1- La population urbaine.....	9
I.2- L'armature urbaine.....	9
I.3- L'impact sur l'environnement.....	10
I.4- Les conditions d'habitat.....	11
I.5- Les transports urbains.....	16
I.6- L'emploi.....	17
I.7- Les indicateurs urbains et du logement.....	20
II-BILAN DES ACTIONS MENEES :.....	27
II.1- Aménagement du territoire.....	27
II.2- Environnement.....	29
II.3- Décentralisation.....	33
II.4- Gestion urbaine.....	35
II.5- Habitat.....	39
II.6- Santé publique.....	50
III- NOUVELLES POLITIQUES MISES EN OEUVRE ET ACTIONS A ENGAGER.....	55
III.1- Politique d'équilibre régional.....	55
III.2- Politique urbaine.....	57
III.3- Politique de l'environnement.....	65
III.4- Politique du logement.....	69
III.5- Politique de santé publique.....	79
III.6- Lutte contre le chômage.....	81

VI-OPPORTUNITES DE COOPERATION	82
IV.1- Maîtrise des techniques de construction.....	83
IV.2- Moyens d'études et de réalisation.....	83
IV.3- Financement du logement.....	84
IV.4- Urbanisme et gestion foncière.....	84
IV.5- Gestion et maintenance du patrimoine immobilier.....	85
IV.6- Génie parasismique et réduction du risque sismique.....	86
IV.7- Formation et recherche.....	86
 ANNEXES :	
ANNEXE I : Exemples de pratiques performantes	88
• Opération de promotion foncière intégrée dans le Département d'El Tarf.....	88
• Opération de résorption d'habitat précaire dans le Département de Tiaret.....	90
• Opération de développement de la construction en terre dans le Département de Tamanrasset	93
 ANNEXE II : Cartes :	
• Situation géographique de l'Algérie.....	95
• Zones naturelles.....	96
• Réseau urbain 2000.....	97
• Sismicité historique.....	98
• Macrozonage sismique.....	99

PREAMBULE

Dans le cadre de la préparation de la Conférence des Nations Unies sur les établissements humains, un avant projet de rapport a été élaboré par le Ministère de l'Habitat au titre de la Conférence régionale des pays arabes sur la "stratégie globale du logement jusqu'à l'an 2000" organisée par la Ligue arabe, et le CNUEH, qui s'est tenue au Caire en décembre 1992 et a servi aux différentes réunions préparatoires de la 2ème conférence (Habitat II).

Ce projet de rapport rappelle notamment que le domaine du logement a bénéficié d'un programme de réformes économiques initiées en 1990 en vue de la réorganisation du secteur de l'habitat, à travers un dispositif législatif et réglementaire visant essentiellement à recentrer le rôle de l'Etat autour de sa mission de régulation et de contrôle afin de libérer les initiatives de l'ensemble des acteurs de la construction .

La dernière mouture de ce projet de rapport portant "éléments de la politique mise en oeuvre en matière de logement" qui retrace les actions prioritaires engagées par notre secteur en matière d'habitat et d'urbanisme avec une annexe statistique sur le logement, a été transmise au CNUEH et à la Ligue arabe en novembre 1994.

Il est utile de souligner que les éléments contenus dans ce projet de rapport ont constitué la contribution de notre Département ministériel aux travaux du comité national sur les femmes et du comité national de la solidarité et de la famille, mis en place afin de rassembler les différents partenaires sociaux (Départements ministériels, mouvements associatifs, institutions spécialisées...) et être le moyen de convergence et d'action des initiatives notamment sociales, en direction des catégories les plus vulnérables.

En outre, les collectivités locales sont impliquées dans cette large concertation qui s'est substituée aux démarches procédant jusque là à des évaluations centralisées, dans la mise en oeuvre du programme du secteur de l'Habitat à travers l'élaboration d'un plan local qui a été formalisé et qui constitue la base d'appréciation des besoins, déterminant la contribution de l'Etat.

Dans le même ordre d'idée, il y a lieu de souligner qu'un comité national préparatoire à cette deuxième conférence a été mis en place à l'effet d'engager la concertation avec divers partenaires concernés par la réflexion à développer, en vue de renforcer le contenu de l'avant projet du rapport déjà élaboré sur la problématique du logement et de manière plus large sur la stratégie à mettre en oeuvre en matière d'urbanisation.

Ce comité présidé par le représentant du Ministère de l'Habitat comprend des représentants des différentes administrations centrales concernées, d'associations, de centres de recherche et d'entreprises du secteur privé de la construction.

Les lignes directrices du rapport élaboré par ce comité portent sur les questions liées à la politique de l'habitat et à la gestion des villes qui renvoient en amont à la problématique de l'aménagement du territoire pour développer les équilibres inter et intra-urbains.

La réflexion est de plus axée sur les problèmes d'environnement auxquels est confrontée l'Algérie et qui sont en grande partie liés à son niveau de développement économique et social.

Par ailleurs, la priorité étant la résorption du déficit en logements, un accent particulier est mis sur le traitement des poches de pauvreté qui se sont développées notamment en périphérie des centres urbains à travers l'engagement progressif de programmes de traitement de l'habitat précaire, d'amélioration urbaine et de résorption des déficits importants en viabilité des ensembles urbains.

Les déséquilibres liés au niveau de développement économique et social et à la croissance démographique ont engendré une concentration urbaine, aggravant le préjudice subi par un monde rural qui n'a pas toujours bénéficié d'un intérêt soutenu par une allocation des ressources équitable.

Ainsi, un véritable défi est posé en matière d'établissements humains à travers la nécessité de mise en oeuvre d'une politique d'aménagement du territoire permettant d'atténuer les phénomènes de migrations et leur corollaire : une détérioration croissante des conditions de vie aussi bien dans les villes que dans les campagnes.

Dans ce cadre, le plan d'action vise à travers la concertation et la responsabilisation d'un maximum d'acteurs économiques et sociaux concernés à identifier d'une part, les contraintes découlant de ces déséquilibres notamment au niveau des conditions d'accès au logement, de l'amélioration des services publics indispensables (santé, éducation, transport...), de la création d'emplois et, d'autre part, les capacités de financement et les moyens à dégager en vue de répondre à des besoins sans cesse croissants.

En conséquence, le présent rapport procède d'une démarche qui vise à présenter l'évaluation de la situation en matière d'urbanisation (partie I), le bilan des actions menées (partie II), les nouvelles politiques mises en oeuvre et les actions à engager (partie III) et enfin, les opportunités liées à nos préoccupations en matière d'habitat, pouvant être proposées dans le cadre de la coopération internationale (partie IV).

De plus, des exemples de pratiques performantes liées aux interventions développées en matière de résorption d'habitat précaire ainsi que des cartes portant notamment sur la situation géographique de l'Algérie, le relief et la sismicité sont repris en annexe.

INTRODUCTION

L'Algérie se trouve aujourd'hui confrontée à des problèmes économiques préoccupants ayant engendré des problèmes de gestion urbaine et de chômage, la dégradation des espaces urbains, de la qualité du cadre bâti et des conditions de vie des populations et la détérioration de l'environnement.

L'importance du croît démographique ainsi que les politiques économiques mises en oeuvre, ont eu pour conséquence notamment, une forte urbanisation, source de multiples dysfonctionnements se caractérisant, entre autres, par une crise aiguë du logement.

Il est vrai que durant les deux décennies d'après l'indépendance du pays, les choix de développement socio-économique opérés, accompagnés d'une conjoncture économique favorable, ont permis aux populations un plus large accès à un certain nombre d'utilités, notamment en matière d'électrification, d'approvisionnement en eau potable, d'équipements socio-éducatifs, de santé et d'assainissement.

Cependant, face à une crise économique sans précédent, et soucieuse d'un développement durable, l'Algérie se trouve aujourd'hui confrontée à la difficile adéquation entre la satisfaction des besoins en logements, équipements, emploi et qualité de vie d'une population urbaine sans cesse croissante, et des ressources physiques et financières limitées.

Caractéristiques du pays :

1- Avec 2,4 Millions de Kilomètres carrés (Km²), l'Algérie dispose d'une position stratégique de choix à l'échelle du Maghreb, de l'Afrique et de la Méditerranée grâce à sa centralité et à un littoral de 1200 Kilomètres (Km) de longueur.

L'Algérie est marquée par trois grands espaces complètement différenciés au plan relief et climat entre le Nord et le Sud et entre l'Ouest et l'Est.

En effet, le Nord de l'Algérie recouvre des plaines littorales aux sols lourds où dominent maraîchage et arboriculture, des bassins intérieurs alluvionnaires présentant de riches potentialités agricoles insérés entre les deux chaînes telliennes internes et externes. Parallèle à ces chaînes montagneuses s'étend plus au Sud la chaîne de l'Atlas. Encadrées par deux chaînes montagneuses, les hautes plaines agricoles à l'Est et les hautes plaines steppiques algéro-oranaises à l'Ouest forment un vaste ensemble de hauts plateaux à dominance agro-pastorale.

A ces ensembles très contrastés du point de vue relief (voir carte des zones naturelles en annexe), se juxtaposent des conditions climatiques différenciées d'Est en Ouest. En effet, le domaine subhumide et humide est réparti essentiellement au Nord Centre et Nord Est. Par contre, dans la région Nord Ouest et Hauts Plateaux Est, le climat est semi-aride avec des poches d'humidité.

Les hautes plaines et la partie centrale des Hauts Plateaux sont, quant à elles, dominées par un climat froid et sec (aride et subaride) correspondant aux zones steppiques.

Dans la région Sud, le climat est caractérisé par de fortes chaleurs estivales et une faiblesse des précipitations (10 à 100 millimètres par an (mm/an) - zone saharienne-.

L'intensité des précipitations augmente du Sud au Nord et d'Ouest en Est, tandis que les terres à faibles pentes décroissent du Sud au Nord. Ceci signifie que les terres de plaines sont peu arrosées et la majorité des montagnes sont humides ; ces aspects posent des contraintes objectives pour le développement socio-économique et confèrent aux régions des aptitudes agronomiques différentes entre le Nord et les Hauts Plateaux et entre l'Est et l'Ouest.

A cela s'ajoute la contrainte sismique touchant essentiellement la frange Nord du pays, zone la plus peuplée et la plus développée. En effet, l'Atlas tellien s'est formé récemment au cours de l'ère tertiaire et son orogénèse se poursuit actuellement, occasionnant ainsi, des déplacements de masse d'énergie (voir carte sismicité).

2- L'eau est la principale préoccupation du moment et représente l'équation inquiétante de l'avenir : pour 19,2 milliards de mètres cubes (m^3) en ressources potentielles, le volume des eaux superficielles et souterraines réellement mobilisables, ne se monte qu'à 12,5 milliards de m^3 , alors que l'irrigation de toutes les terres qui s'y prêtent, exigerait, à elle seule, 9 milliards de m^3 .

Le Nord du pays, caractérisé par un climat méditerranéen, dispose de ressources en eaux superficielles et souterraines, renouvelables.

La conséquence directe de la pluviométrie particulière qui caractérise notre pays est que 90 % des eaux superficielles se trouvent concentrées dans les bassins du Nord, dits tributaires de la Méditerranée, car organisés topographiquement pour un écoulement de leurs eaux vers la mer.

Les bassins fermés des hautes plaines (76.000 km^2) et les bassins du flanc méridional de l'Atlas saharien (67.000 km^2) ne drainent ainsi que 10% des écoulements superficiels. De plus, si l'on examine de près ces chiffres, on remarque que la région Ouest de la zone tellienne qui en représente 60% ne draine en fait que 25 % de ces écoulements.

Les grands ouvrages hydrauliques ont bénéficié d'un développement important depuis l'indépendance : 98 barrages aujourd'hui, contre 24 en 1962 et 2 milliards de m^3 régularisés, contre 0,5 milliard de m^3 en 1962. Cette mobilisation importante des ressources en eaux doit être encore développée et surtout, bénéficier également aux Hauts Plateaux à la faveur de transferts.

Les sols agricoles sont également très limités. Pour 2,4 millions de km², le territoire n'offre que 7,5 millions d'hectares (ha) en surface agricole utile soit 0,27 ha / habitant aujourd'hui avec une prévision de 0,15 ha / habitant en 2020.

Avec 2,5 millions d'ha, la zone tellienne regroupe toutefois 70% des terres à haute valeur agricole, fortement menacées par l'érosion (pluviométrie et pentes) aggravées par les empiètements de l'urbanisation dans les plaines.

Près de 5 millions d'ha se situent sur les Hauts Plateaux, où sont observées des insuffisances hydrauliques, une fragilité particulière des sols cultivés et un développement inquiétant des processus de désertification qui touchent également la steppe.

De plus, le patrimoine forestier n'occupe que 3.700.000 ha dont 2.000.000 en état de dégradation avancée (arbres âgés et fragiles).

3- Malgré des contraintes évidentes pour une occupation humaine sans cesse croissante, la zone tellienne et surtout sa façade littorale présentent cependant des atouts appréciables: 70% des terres agricoles de valeur, plus des deux tiers du patrimoine forestier et plus de la moitié des ressources en eaux mobilisables.

La région sud pour sa part et malgré des ressources naturelles importantes (eau, hydrocarbures...) reste toutefois marquée par l'immensité de son étendue et les conditions de vie rudes n'ayant pu à ce jour attirer les populations.

Quant à la région des Hauts Plateaux, elle se caractérise par de faibles potentialités pluviométriques et hydrauliques, qui conditionnent malgré la disponibilité des terres, les possibilités de développement. Leur atout physique essentiel réside dans les facilités qu'ils offrent à la circulation et à l'urbanisation.

4- Même si elle donne des signes de ralentissement depuis la fin des années soixante-dix et que l'on a noté au cours de la décennie 1977-1987, la fin des grands mouvements migratoires vers le Nord du pays, l'évolution de la population demeure marquée par sa croissance trop rapide depuis l'indépendance et l'important déséquilibre de sa répartition à l'échelle du territoire.

De 3,48 % pendant les premières années de l'indépendance (années soixante), le taux de croissance annuel de la population, est passé à 3,2 % durant les années soixante-dix, et moins de 3% depuis 1987. Ce ralentissement peut être attribué à l'effort consacré à la planification familiale depuis 1974 (Programme National de Protection Maternelle et Infantile et d'Espacement des Naissances) et développé surtout, depuis 1983 (Programme National de Maîtrise de la Croissance Démographique), mais surtout au recul de l'âge du mariage dû, entre autres, à la crise aiguë de logement qui sévit depuis une vingtaine d'années.

Ainsi, une population supplémentaire de 700.000 personnes par an, en moyenne, un accroissement démographique parmi les plus élevés du monde (près de 3 % par an), 10 millions d'habitants en 1962, 23 millions en 1987 et 33 millions d'ici l'an 2000 donnent la mesure des défis que l'Algérie aura à relever dans les années qui viennent, face à une démographie tributaire, pour longtemps encore, de l'accélération passée et qui risque d'exercer à terme, une pression insupportable sur des ressources en eau et en terres agricoles limitées, aggravant, de ce fait, la dépendance alimentaire du pays, et d'absorber l'essentiel de la croissance économique, compromettant ainsi toute chance ultérieure de développement .

Ces questions sont d'autant plus préoccupantes que l'occupation du territoire est déséquilibrée comme le montrent les éléments ci-après issus du recensement de 1987 :

- la région Nord ou zone tellienne avec 15,3 millions d'habitants concentrait les 2/3 de la population du pays sur 4% du territoire;
- les régions intérieures ou Hauts Plateaux comptaient 5,6 millions d'habitants soit 1/4 de la population du pays sur 9 % du territoire;
- enfin, la région Sud ou sahara avec 2,1 millions d'habitants ne regroupait que 9 % de la population sur 87 % du territoire.

5- Les grandes infrastructures traduisent également, malgré l'effort global d'équipement du territoire, un net avantage au profit de la frange tellienne qui concentre, pour des raisons naturelles évidentes, tous les ports et l'essentiel des barrages hydrauliques.

Le réseau routier totalise près de 100.000 km de voies (le réseau autoroutier est encore embryonnaire) et dispose de trois axes de liaison Est-Ouest (Tell, Hauts Plateaux, Sud), ainsi que d'un quatrième axe (Est-Ouest) côtier et de trois pénétrantes Nord-Sud. Son maillage et le trafic supporté sont, toutefois, beaucoup plus importants dans la zone tellienne bien que, dans ces espaces montagneux, nombre d'établissements humains restent isolés.

Le réseau portuaire est dans l'ensemble suffisant, même s'il nécessite des adaptations au trafic moderne et ce, du fait de l'ancienneté des installations.

Le réseau aéroportuaire nécessite pour sa part quelques adaptations de capacités et également, un renforcement de la couverture pour les Hauts Plateaux et le Sud.

Le rail est le seul mode de transport qui a souffert d'une réelle négligence. Les 4300 km de voies qu'offre son réseau sont nettement insuffisants et en outre, concentrés pour la partie en voies normales dans le Nord.

I- EVALUATION DE LA SITUATION EN MATIERE D'URBANISATION :

L'évaluation de la situation du pays en matière d'établissements humains peut être caractérisée notamment par les éléments ci-après :

I.1- La population urbaine :

L'Algérie a vu sa population urbaine passer de près de 30% de la population globale (soit 3 millions) en 1962, à 51% (soit plus de 14 millions) actuellement (soit un taux moyen de croissance annuel de 4,8%) et le nombre d'agglomérations urbaines passer de 95 en 1966, à 210 en 1977 et 447 en 1987.

Alors que les villes du littoral ont servi depuis longtemps de réceptacle à l'exode rural, les vingt cinq dernières années ont vu croître toutes les agglomérations, les villes moyennes abritant à elles seules 45% de la population urbaine en 1987 (contre 39% en 1977).

L'examen de la population urbaine durant la période 1966 - 1987, révèle une évolution différenciée sur deux décennies :

1966 -1977 : période de mutations économiques et spatiales, caractérisée par des mouvements migratoires inter-régionaux importants . Cela se traduit par une concentration de la population dans les grands centres urbains du Nord : sur les 8 villes de plus de 100.000 habitants qui rassemblent 45% de la population, 6 se trouvent dans le Nord, alors que celles du réseau intermédiaire (50.000 à 100.000 habitants) n'en concentrent que 15,5 %.

1977 - 1987 : période de relative stabilisation se traduisant par un léger ralentissement du rythme de croissance urbaine qui a concerné les villes de 50.000 à 100.000 habitants dont le poids est passé de 39,5 % à 45 % de 1977 à 1987 alors que celui de plus de 100.000 habitants est passé de 45% à 39%.

I.2 - L' armature urbaine :

Le réseau Nord, bien qu'étant d'une grande complexité, est relativement plus organisé et toutes les tailles des villes y sont représentées.

En dehors des métropoles, surtout à l'Est et au Centre, le rythme de croissance urbaine assez soutenu est comparable à celui des régions des Hauts Plateaux et du Sud.

Le maillage relativement dense du réseau urbain, dans le Nord, se relâche dans les régions des Hauts Plateaux où les distances et la faiblesse des densités de population ne contribuent pas à une hiérarchisation des villes.

On note cependant l'émergence de pôles régionaux ainsi qu'une croissance accélérée de tous les centres urbains et plus spécialement ceux de 50.000 à 100.000 habitants.

Le Sud du pays pour sa part, a un réseau tout à fait particulier lié aux conditions physiques et naturelles. Les villes s'organisent en effet en fonction de la disponibilité de la ressource en eau et des axes de communication. Ce réseau est plus développé à l'Est qu'à l'Ouest où 63 % de la population urbaine est concentrée dans deux agglomérations seulement.

Ainsi, la structuration urbaine caractérisée par cette concentration, appuie les déséquilibres du peuplement, complique les disparités régionales et accentue la pression sur les ressources naturelles et équipements de la zone tellienne, notamment autour des grandes métropoles avec les implications engendrées en matière d'habitat spontané et insalubre.

1.3 - L'impact sur l'environnement :

Les éléments rappelés ci-avant qui ont caractérisé le développement urbain ont produit des effets préoccupants sur l'environnement dont l'absence d'une politique cohérente de protection a entraîné :

- une dégradation des ressources en sols, due à l'érosion, à l'urbanisation non contrôlée et à une désertification plus accentuée ;
- une dégradation de la qualité des ressources en eau , due à un accroissement de la pollution industrielle et agricole (engrais, pesticides) et au rejet d'eaux usées urbaines sans traitement préalable.
Cette situation a largement contribué à la surexploitation des nappes phréatiques et à aggraver par là même, le risque de leur contamination ;
- une dégradation des écosystèmes marins et des nombreuses zones littorales due au développement urbain et industriel sur la bande côtière ;
- une aggravation de la pollution industrielle, due aux rejets d'effluents dans l'atmosphère et des eaux provenant d'unités industrielles situées dans les centres urbains;
- cette pollution, à laquelle il convient d'ajouter l'urbanisation rapide et insuffisamment contrôlée et l'aménagement de nouvelles cités entraînant une prolifération de déchets urbains, provoque des conséquences sérieuses sur la détérioration de la qualité de vie et de la santé du citoyen;

- une prolifération des décharges sauvages et une mise en décharge commune de tout type de déchets y compris ceux industriels toxiques, une insuffisance des moyens matériels de pré- collecte et de collecte et une prolifération des dépôts de déchets dans les agglomérations;
- l'amplification des risques de maladies à transmission hydrique dues notamment à des interférences d'eau potable et d'eau usée.

I.4 - Les conditions d'habitat :

Les conditions d'habitat sont marquées par les difficultés de gestion urbaine qui se sont traduites par des manifestations négatives et préjudiciables liées à l'incohérence et l'inadéquation entre les missions nombreuses et diversifiées, touchant l'ensemble des secteurs d'activité, confiées à la ville et les conditions de leur prise en charge.

La situation engendrée par l'insuffisante mise en oeuvre des moyens nécessaires à la gestion des villes a conduit à des dysfonctionnements multiples dont :

- un manque de cohérence dans le développement de la périphérie et la gestion de l'espace urbain ;
- des interventions éparpillées souvent pragmatiques sous la pression de l'urgence, sans respect des plans, des instruments d'urbanisme et des prérogatives communales, manquant, pour une très large part, d'articulation et d'intégration entre la planification urbaine et la gestion urbaine ;
- une imprécision des champs d'actions entraînant des situations conflictuelles de compétence et une dilution des responsabilités dans certaines fonctions vitales telles que l'assainissement, l'alimentation en eau potable, les transports, etc...

L'évaluation des conditions d'habitat peut être appréhendée à travers notamment, les conditions du logement.

En effet, sous le double effet de l'accroissement important de la population et de la faiblesse de la production du logement la situation de confort qui prévalait en 1962 s'est très vite dégradée.

En 1962, la population, évaluée à 10 millions d'habitants, disposait d'un parc de près de 1.950.000 logements. Le taux d'occupation du logement (T.O.L) était de 5,30 personnes / logement. Considéré jusqu'en 1975 comme secteur non prioritaire, le logement n'a pas bénéficié d'un effort financier conséquent, malgré la dégradation continue des conditions d'habitat.

Depuis plus d'une décennie, les ménages souffrent de difficultés quasi-insurmontables pour disposer d'un habitat décent et ce, malgré les efforts considérables déployés par l'Etat dans le domaine de la construction, efforts atténués par le poids du croit démographique.

L'évolution du parc logement indique l'aggravation puis la persistance des mauvaises conditions d'habitat des populations.

Evolution du parc logements

ANNEE (au 31.12)	PARC	T.O.L
1966	2.002.000	6,1
1977	2.201.000	7,9
1987	3.029.000	7,75
1994	3.640.000	7,72

On observe à ce titre que le taux d'occupation par logement est passé de 6,1 personnes en 1966 (8 en 1977) à 7,7 en 1994. De plus, une répartition spatiale déséquilibrée accentuée par le phénomène migratoire lié à l'exode rural, oblige les populations à s'urbaniser dans des conditions précaires et insalubres, augmentant ainsi sans cesse la demande de logements au niveau des agglomérations et dont le taux de croissance annuel est estimé à 4,8%.

A la périphérie des grands centres urbains ou dans certaines régions rurales, des concentrations de populations dans des espaces d'habitat précaire constituent de véritables poches de pauvreté.

L'insuffisance voire l'absence des services les plus élémentaires de la vie urbaine(eau, électricité, hygiène), de l'emploi, de l'accès aux soins médicaux constituent autant de facteurs de désintégration sociale.

Cette situation est d'autant plus préoccupante que la population algérienne dont 51% ont moins de 20 ans, implique la nécessité de politiques appropriées pour satisfaire les besoins en ce qui concerne les logements et les équipements éducatifs et sanitaires notamment.

L'impact de l'explosion démographique a en effet affecté la forme et la structure des établissements humains en augmentant la pression sur les villes, l'habitat, l'infrastructure et les services sociaux.

Par ailleurs, la structure des habitations n'est pas adaptée à l'augmentation du nombre et de la taille des ménages (70% des logements sont composés d'une à trois pièces).

L'occupation des logements a ainsi atteint un seuil critique révélé par un taux d'occupation par pièce estimé à 2,6 en 1994.

Les indicateurs révélateurs de l'ampleur des problèmes auxquels l'Algérie doit faire face en matière d'habitat peuvent être appréciés par :

- une population globale dont près de 90% est concentrée sur une bande littorale de 100 Km de largeur, évaluée à :
 - . 28 millions d'habitants à fin 1994.
 - . 30 millions d'habitants à fin 1997.
 - . 32 millions d'habitants à l'an 2000.
 - . 36 millions d'habitants à l'an 2005.
- Un parc logements évalué à fin 1994 à 3,640 millions dont :
 - . 850.000 construits avant 1945.
 - . 950.000 construits entre 1945 et 1954.
 - . 148.000 construits entre 1954 et 1962.
 - . 1.692.000 construits après 1962.

Sont compris dans cette évaluation :

- . 400.000 logements précaires dont 120.000 unités de type "bidonvilles".
- . 800.000 logements en état de dégradation avancée.
- des taux d'occupation par logement (T.O.L.) à fin 1994 traduisant une grande disparité:
 - . 6.500.000 personnes occupent 1.637.000 logements soit un T.O.L de 4 .
 - . 13.000.000 personnes occupent 1.385.000 logements soit un T.O.L de 9 .
 - . 8.600.000 personnes occupent 618.000 logements soit un T.O.L de 12 .

- une dégradation de la situation illustrée par :
 - . 182 logements disponibles pour 1.000 habitants en 1962 ,
 - . 164 logements disponibles pour 1.000 habitants en 1966 ,
 - . 129 logements disponibles pour 1.000 habitants en 1994,
 - et ce, malgré les efforts déployés en matière de livraison de logements dont l'évolution s'exprime par :
 - . 4,2 logements pour 1000 habitants en 1987.
 - . 3,3 logements pour 1000 habitants en 1992.
 - . 4,3 logements pour 1000 habitants en 1994.

- une surface habitable par occupant de 8m² .

- un parc logement vétuste :

sur un parc logement estimé à 3.640.000 en 1994, 1.948.000 (53%) ont été construits avant 1962.

- un niveau de confort encore insuffisant pour certains réseaux (hormis l'électricité) :
 - .31 % du parc logement ne disposent pas d'eau courante à fin 1994 .
 - .71 % ne sont pas rattachés aux conduites de gaz .
 - .35 % ne sont pas dotés d'un système d'évacuation des eaux usées .
 - .10 % ne sont pas raccordés à l'électricité.

- un déficit global évalué à 1,2 million de logements auquel s'ajoutera une demande additionnelle de 800.000 logements d'ici l'an 2000 impliquant une production annuelle de 300.000 logements pour ramener le T.O.L. à 7,

- une production de logements largement insuffisante face aux besoins mais traduisant cependant une relance engagée dans ce domaine :
 - . 56.000 logements livrés en 1980.
 - . 69.000 logements livrés en 1990.
 - . 120.000 logements livrés en 1994.

- des délais de réalisation du logement encore longs malgré une amélioration amorcée à partir de 1994:
 - . 11 ans en 1991.
 - . 6 ans en 1993.
 - . 3 ans en 1994.

Ces éléments d'appréciation de la situation en matière de production de logements inhérente aux politiques mises en oeuvre dans ce domaine traduisent une dégradation des conditions d'habitat d'une population dont la demande est sans cesse croissante.

De plus, les actions engagées dans ce cadre ont occulté :

- une bonne gestion du parc immobilier du fait de l'absence d'une véritable politique d'entretien et de préservation du patrimoine, accentuée par une sur-occupation excessive des logements,
- la qualité de la vie communautaire, par une concentration urbaine excessive et partant la composante sociologique de la famille et son mode de vie,
- l'aspect qualitatif de la construction dans sa conception (qualité et typologies architecturales),
- les spécificités régionales, locales et climatiques par la réalisation de plans typifiés à travers tout le pays,
- l'inadéquation entre le coût du logement réalisé et les revenus des ménages demandeurs, l'aide de l'Etat ayant bénéficié à toutes les couches de la population,
- la participation des professionnels et des citoyens dans l'acte de bâtir, l'Etat ayant assuré un rôle quasi-exclusif dans le financement, la production et la gestion du logement, à l'exclusion de l'auto-construction,
- une politique des loyers, reposant sur le coût réel du logement public réalisé et par là même, incitative à la mise sur le marché locatif du parc immobilier privé.

I.5- Les transports urbains :

Le transport urbain qui constitue un segment majeur dans la gestion harmonieuse des grandes agglomérations et en relation avec le développement de l'économie urbaine qui a caractérisé le pays durant les trois dernières décennies, a été marqué par une demande de déplacements urbains qui s'est accrue de façon considérable.

Ainsi, la mobilité moyenne a augmenté de manière soutenue en fonction de la taille croissante des agglomérations, de l'occupation des populations urbaines à des activités régulières, de l'évolution du niveau de vie et enfin, de l'augmentation du taux de motorisation (entre 60 et 100 véhicules particuliers pour 1000 habitants dans les principales agglomérations).

Les transports ferroviaires desservant les banlieues pour leur part, ont connu une progression constante et représentent 80 % du trafic total.

Il est par contre relevé un niveau de participation très faible des autres transports en commun, dans la satisfaction de la demande, partout inférieure à 40%.

Ce mode de transport dont la faiblesse s'est aggravée notamment pour les grandes villes, comme l'illustre le cas d'Alger où le taux de prise en charge est passé de plus de 60% en 1972 à 45% en 1982, et moins de 20% aujourd'hui, continue à reposer sur l'autobus, caractérisé par un faible ratio d'équipement (0,26 bus pour 1000 habitants).

Pourtant, l'option en faveur du transport collectif, parce que plus efficace et moins coûteux, a été marquée par le fait que les centres de décision ont surtout privilégié les activités de transport, sur longue et moyenne distance, laissant aux collectivités locales l'exercice des responsabilités de gestion et de développement des transports des personnes à l'intérieur des agglomérations.

En effet, les collectivités locales (Département - Commune) disposent de larges prérogatives dans divers domaines liés au transport urbain.

Cependant, faute d'encadrement et surtout de moyens financiers, leurs actions se réduisent à des subventions d'équipement ou d'équilibre de gestion non régulièrement consenties.

D'une manière générale, il ressort une défaillance des systèmes de transports opérationnels, qui se répercute de façon préjudiciable sur le fonctionnement de l'économie urbaine et ce, du fait de la régression des moyens mis en oeuvre et des faiblesses liées à l'organisation et à la gestion de ces moyens, face à une demande en croissance régulière.

I.6 - L'emploi :

Avec une croissance démographique encore élevée, malgré une tendance à la baisse, et plus de la moitié de la population ayant moins de 20 ans, le pays devra faire face à l'arrivée sur le marché du travail de 280.000 demandes d'emploi annuellement d'ici l'an 2000.

I.6.1 - La population active :

La population active ou demande sociale de travail a connu, au cours des 30 dernières années une évolution très différenciée selon les périodes. C'est ainsi que :

- entre 1966 et 1978, son taux d'accroissement annuel moyen était de 1,6 % et concernait 120.000 demandeurs d'emploi par an.
- entre 1977 et 1985, ce taux augmentait très rapidement pour se situer à 5,8 % et portait le volume de la demande sociale à plus de 150.000 personnes annuellement.
- entre 1985 et 1994, une baisse est enregistrée dans le croît de cette population active (4 % par an), les nouveaux demandeurs d'emploi étant évalués à près de 250.000.

La caractéristique principale de la population active algérienne s'observe à travers un faible taux d'activité, celui-ci étant défini par le rapport de la population active à la population résidente totale. En 1993, ce taux avoisinait 24,1%, c'est-à-dire qu'un actif avait à sa charge plus de quatre personnes.

La faiblesse du taux d'activité est la conséquence d'une part, de l'importance de la base de la pyramide des âges (les moins de 15 ans représentaient 40% de la population en 1993) et d'autre part, par le caractère marginal de la participation de la femme à l'activité. Selon une enquête réalisée en 1992, il apparaît que moins de 11 % des personnes actives étaient des femmes, situant par là-même le taux d'activité féminin à 5% .(Pour la même année, le taux d'activité masculin était de 41 %).

Estimée à 6,56 millions de personnes en 1993, la population active devrait atteindre 8,5 millions en l'an 2000. Le poids démographique observé par le passé, provoquera l'arrivée sur le marché du travail d'importants contingents de demandeurs estimés en moyenne à 280.000 personnes annuellement au cours des cinq années à venir. Ceci montre l'importance des défis auxquels se trouve confronté le pays dans la satisfaction des besoins en travail de cette population.

I.6.2 - L' évolution de l'emploi :

L'analyse de l'évolution de l'emploi au cours des 30 années de développement économique du pays se caractérise par :

- une première étape (1967-1978) qui correspond à l'édification de l'appareil productif algérien, en liaison avec les énormes investissements réalisés. Cette étape a été marquée par l'élargissement de l'offre d'emplois dont le taux de croissance était de l'ordre de 4,4% par an (+ 100.000 emplois annuellement).
- une deuxième étape (1980-1984) a connu une forte croissance de l'emploi, situant le niveau des créations à 140.000 postes de travail par an (+ 4,2%).
- une troisième étape (1985-1989) caractérisée par les effets de la crise internationale apparue dès 1986, qui s'est repercutée sur les activités économiques du pays d'une part, et par l'élaboration d'un dispositif portant sur les réformes économiques d'autre part. C'est une période durant laquelle le rythme de croissance de l'emploi avait diminué en liaison avec la baisse observée par l'ensemble des secteurs d'activité. En moyenne annuelle, le croît de l'emploi portait sur 1,9%.
- une quatrième étape (1990-1994) qui consacre la transition vers l'économie de marché, période durant laquelle est enregistrée la poursuite du fléchissement de la croissance économique et en fin d'étape une amorce de reprise.

Dès lors, le chômage et son aggravation apparaissent comme une véritable contrainte au développement économique. Les faibles performances enregistrées en matière de création d'emploi ont eu pour conséquence la détérioration du marché du travail ; celle-ci a entraîné une prise de conscience du problème du chômage qui est devenu une des préoccupations majeures des pouvoirs publics. L'une des mesures essentielles qui ont été décidées, a consisté en la mise en oeuvre d'un Programme d'Emploi des Jeunes (1988-1989). Celui-ci a élargi les actions à développer dans le cadre du Dispositif d'Insertion Professionnelle des Jeunes (DIPJ) et a été mis en place au cours de l'année 1990.

Ce programme financé au concours budgétaires de l'Etat couvre une aide à la création de coopératives (subvention à hauteur de 30% du coût du projet), le coût d'une formation destinée aux jeunes coopérateurs et une rémunération servie en contrepartie de travaux d'utilité publique.

Les coopératives ont généralement bénéficié à des jeunes sans emploi issus des déperditions du système éducatif. Depuis sa mise en place en 1990, le DIPJ a permis la création de 63.000 emplois permanents générés par les coopératives.

En outre, pour ce qui concerne les Emplois Salariés d'Initiative Locale, une moyenne de 70.000 emplois temporaires d'une durée variant de 3 à 12 mois ont été offerts aux jeunes annuellement.

Par ailleurs, une autre conséquence de la détérioration du marché du travail a concerné l'émergence du secteur informel qui a connu au cours des dernières années un essor remarquable. Il reste cependant un phénomène méconnu tant dans son fonctionnement que dans le volume de main-d'oeuvre qu'il utilise et dans sa participation à la production nationale. Certaines estimations évaluent à un million, le nombre de personnes occupées dans les activités informelles, du commerce, du travail à domicile et les petites entreprises non déclarées.

1.6.3 - Le chômage :

L'analyse des principales caractéristiques de la population inoccupée montre que:

- Le chômage observé se présente essentiellement comme un chômage d'insertion de jeunes puisque 85 % des chômeurs ont moins de 30 ans.
- 2 chômeurs sur 3 n'ont pas encore connu de première expérience professionnelle.
- Le chômage est surtout masculin : 91 % du nombre de demandeurs d'emploi en 1992 sont des hommes.
- La durée du chômage tend à augmenter : elle passe de 21,3 mois en moyenne en 1989 à 27 mois en 1992.
- 74 % des chômeurs n'ont bénéficié d'aucune formation. Ce taux est plus faible pour le sexe féminin (57,6%) que pour le sexe masculin (76 %).
- 3,7 % des chômeurs sont de niveau supérieur.

De ce fait, le chômage semble s'étendre à toute la population et ne plus se confiner dans la partie la moins instruite.

La situation sociale quelque peu dégradée a conduit l'Etat à prendre un certain nombre de mesures en vue d'apporter aide et soutien aux catégories sociales sans revenu. C'est ainsi qu'un dispositif de filet social a été mis en place en 1992, modifié en 1994, visant une intégration sociale progressive des populations démunies.

Ce dispositif tend à consolider la dimension sociale de l'Etat et des collectivités locales et prévoit deux types d'aides :

- une allocation forfaitaire de solidarité destinée aux Chefs de famille ou la personne vivant seule, sans revenu et âgé de plus de 60 ans et aux handicapés inaptes au travail.
- une indemnité d'activité d'intérêt général attribuée aux Chefs de famille d'âge actif sans revenu ou aux personnes vivant seules sans revenu qui sollicitent et qui participent effectivement aux chantiers ouverts à cet effet par les collectivités locales.

De plus, les bénéficiaires de ce dispositif et leurs ayants droits bénéficient d'une couverture par la sécurité sociale.

I-7- Les indicateurs urbains et de logements :

L'évaluation en matière d'établissements humains ainsi présentée, peut être appréciée à travers les indicateurs urbains et du logement, repris dans les tableaux ci-après.

QUELQUES INDICATEURS URBAINS		
	VALEURS	RATIOS
I - POPULATION (fin 94)		
a) urbaine	14 494 000	52%
b) rurale	13 622 000	48%
total	28 116 000	100%
Zône Nord		
population	18 500 000	65,8%
superficie (Km2)	95 280	4%
densité (hb/Km2)	194	
Zône Hauts plateaux		
population	7 197 696	25,6%
superficie (Km2)	214 380	9%
densité (hb/Km2)	34	
Zône Sud		
population	2 418 304	8,6%
superficie (Km2)	2 072 340	87%
densité (hb/Km2)	1,17	
SUPERFICIE ALGERIENNE (KM2)	2 382 000	100%
dont terres utilisées pour agric et élevage	405 970	17%
dont Surface agricole utile(SAU) (en part de la valeur précédente):	69 190	20%
II - MENAGES (1995)		
a) urbains	2 095 826	52%
b) ruraux	1 964 174	48%
total	4 060 000	100%
c) chefs de ménage hommes (1995)	3 593 000	88%
d) chefs de ménage femmes (1995)	467 000	12%
TOTAL ménages 1995	4 060 000	100%
-Indicateur HA7:ménages par logement(1995).	1,1mén/logt	
-Indicateur DA1(fin 94)		
a) Taux de natalité.....		2,82%
b) Taux de mortalité.....		0,66%
c) Taux de mortalité infantile		0,55%
d) Taux de nuptialité		0,54%
-Espérance de vie à la naissance(1989).....	66,31ans	
-Indicateur DA4:dépenses des ménages (1988)		
consacrées :		
a) à l'alimentation.....		52,5%
b) au logement.....		7,7%
c) aux transports.....		11,4%
d) autres.....		28,4%
total		100%
-Indicateur A6 : croissance de l'emploi(1993)		
taux de croissance annuel moyen d'hommes et de femmes actifs(secteur formel,agés d'au mois 15 ans pendant les 5 dernières années(urb + rural).....		
		4%
-Indicateur A5 : taux de chômage par sexe (1992)		
a) masculin.....		24,24%
b) féminin.....		20,27%
-Indicateur DA2 (fin 93)		
solde migratoire.....	-113 000	
III - PARC LOGTS ET COMMODITES (fin 94)		
A) PARC LOGEMENTS		
a) urbains	1 904 000	52%
b) ruraux	1 736 000	48%
total	3 640 000	100%
-Indicateur DA5:types de logements (fin 94)		
Nombre de:		
a) maisons individuelles.....	2 733 640	75,1%
b) logements en densité intermédiaire.....	222 040	6,1%
c) appartements.....	684 320	18,8%
d) total.....	3 640 000	100%
-Propriétaires occupants (1992)		
(pourcentage de l'ensemble des ménages).....	2 617 888	64,5%

INDICATEURS URBAINS (SUITE) B) COMMODITES	VALEURS	RATIOS
INDICATEUR - nombre de logts équipés , à fin 94, en : . électricité		
.agglomération chef-lieu	2 200 377	60%
.agglomération hors chef-lieu	1 075 623	30%
.total logements équipés	3 276 000	90%
. eau		
a)alimentation par le réseau public		
.agglomération chef-lieu	1 953 370	54%
.agglomération hors chef-lieu	550 950	15%
.total logements équipés	2 504 320	69%
b)alimentation par les puits (en zones urbaines et rurales)	341 432	9,38%
situation 1992 [REF.: Indicateur A20: sources d'alimentation en eau]		
-Indicateur HA 14: Branchements d'eau et d'électricité en milieu rural :		
a) alimentation en eau.(nombre de logements).....	513 509	29,6%
b) électrique.(nombre de logements).....	944 384	54,4%
-Aménagement intérieur sanitaire(% de logements pourvus d'une salle de bain complète (1987).....	-----	30,43%
IV - DIVERS INDICATEURS (AUTRES SECTEURS)		
1) SANTE à fin 1993		
Nbre de lits d'hopitaux (toutes spécialités confondues +maternités) :	58 180	1 lit p.470 hbts
dont pour les hopitaux et cliniques d'hospitalisation.....	30 968	
dont, pour les CHU.....	16 501	
dont, pour les établissements hospitaliers spécialisés.....	5 333	
dont, pour les maternités publiques.....	4 725	
dont, pour les cliniques d'accouchement privées.....	653	
Nbre de Centres Hospitalo-universitaires (CHU) comprenant 28 unités	13	1 p.2,1 millions hbts
Nbre d'hopitaux:	184	1 p.1,5 million hbts
Nbre de cliniques d'hospitalisation des secteurs sanitaires	11	1 p.2,5 millions hbts
Nbre d'établissements hospitaliers spécialisés	19	
Nbre de structures hospitalières spécialisées	21	
Nbre de maternités :	474	1 p.0,5 million hbts
dont,		
matern. pub. intégrées à des polycliniques et des centres de santé	353	
maternités publiques autonomes:	73	
cliniques d'accouchement privées :	48	
Nbre de structures extra-hospitalières		
polycliniques	455	
centres de santé	1 123	
salles de soins	3 876	
centres de transfusion sanguine	54	
laboratoires d'hygiène de wilaya	43	
centres médico-sociaux	706	
pharmacies publiques	1 135	
pharmacies privées	2 385	
Effectifs médicaux nationaux 1993:		
. généralistes		
-méd.généralistes secteur public	9 986	
-méd.généralistes secteur privé	4 623	
total généralistes	14 609	40%(1 pour 1.872 hbts)
. résidents	3 289	9%(1 pour 8316 hbts)
. spécialistes		
-spécialistes du secteur public	5 062	
-spécialistes du secteur privé	2 220	
total spécialistes nationaux	7 282	20%(1 pour 3.756 hbts)
. chirurgiens dentistes		
-chirurgiens dentistes secteur public	5 780	
-chirurgiens dentistes secteur privé	2 105	
total chirurgiens dentistes nationaux	7 885	22%(1 pour 3.569 hbts)
. pharmaciens		
-pharmaciens secteur public	578	
-pharmaciens secteur privé	2 611	
total pharmaciens nationaux	3 189	9%(1 pour 8576 hbts)
TOTAL GENERAL EFFECTIF MEDICAL NATIONAL 1993	36 254	100%(1 pour 754 hbts)

INDICATEURS URBAINS (SUITE 2)		
CAS D'UNE GRANDE VILLE: ALGER 1.819.000 habitants en 1993		
I - SECTEURS PUBLIC		
A/ SECTEURS SANITAIRES		
effectif médical pour Alger		
specialistes	154	
generalistes	763	
pharmaciens	25	
dentistes	474	
total secteurs sanitaires (A)	1 416	
B/ CHU		
a) praticiens spécialistes		
santé publique	483	
hospitalo-universitaires Total	2 256	
dont professeurs	137	
dont docteurs	77	
dont médecins anesthésistes	531	
dont résidents	1 511	
total spécialistes CHU (a)	2 739	
b) praticiens généralistes		
médecins généralistes	206	
chirurgiens dentistes	64	
pharmaciens	53	
total généralistes CHU (b)	323	
TOTAL SECTEUR PUBLIC (I)	4 478	69%
II - SECTEUR PARAPUBLIC		
médecins généralistes	169	
médecins spécialistes	150	
chirurgiens dentistes	167	
pharmaciens	25	
total parapublic (II)	511	8%
III - SECTEUR PRIVE		
spécialistes	416	
généralistes	369	
pharmaciens	333	
chirurgiens dentistes	365	
total privé (III)	1 483	23%
TOTAL GENERAL ALGER A FIN 1993	6 472	100 % soit 1p.280 hbts
dont spécialistes	3 459	53%
dont généralistes	1 507	23%
dont chirurgiens dentistes	1 070	17%
dont pharmaciens	436	7%
2) EDUCATION (1994)		
Nbre de salles de classe	109 656	1 pour 256 hbts
Nbre d'AEF (annexes d'écoles fondamentales)	14 836	
Nbre d'écoles du cycle fondamental et secondaire	3 746	
Total établissements scolaires	18 582	1 pour 1513 hbts
3) DIVERS		
-Indicateurs de route par véhicule(1992)		
a)les routes revêtues.....	0,018 km/véhic	
b)les routes non revêtues.....	0,003 km/véhic	
-Activité aéroportuaire (1992)	6 500 678	

INDICATEURS CLES DU LOGEMENT		
INDICATEUR	VALEURS	RATIOS
a)-Indicateur HA41: parc public avant cession (les % par rapp. à 1995)	805 499	21,4%
b) patrimoine cédé (qui existait avant 1981) (nombre de logements)....	320 299	
c) patrimoine construit après 1981 et cédé (nombre de logements)..... (loi 81/01)	81 689	
d) total patrimoine public privatisé (logts)..et % du parc public.	401 988	49,9%
	0	10,7%
-Indic.H1 : prix logt/revenu annuel (1994) :		
a) salariés.....	12 ans	
b) toutes catégories sociales confondues.....	7,5 ans	
-Indicateur H2: loyer annuel / revenu annuel (%) : (année 1994)		
a) loyer soutenu	-----	8,3%
b) marché libre (source agences immobilières)	-----	40%
-Indicateur H3 : surface habitable par personne(1994) (toutes formes de promotion confondues , villas comprises)	8,55 m ²	
-Indicateur H4 : constructions durables(1994) :		
a) non déduits logts vétustes * (déduction des bidonvilles) ** (dans l'hypothèse d'une politique d'entretien du parc vétuste)		94%
b) déduction du parc vétuste et des bidonvilles		72%
-Indicateur H5: logt légal/ parc brut total (1994) ***		87,83%
-Indicateur H6 : effet multiplicateur de l'aménagt foncier)(1994)		
a) prix soutenu (à la source, et non viabilisé))	5 fois	
b) prix non soutenu	3 fois	
-Indicateur H9: production de logts pour 1000 hbts en 1994- total.....	4,32 logts	
a) dont logts sociaux ou aidés pour 1000 hbts	2,28 logts	
b) dont logts promotionnels pour 1000 hbts	0,62 logts	
total secteur formel (hors autoconstruction)	2,9 logts	
c) secteur autoconstruction pour 1000 habitants	1,42 logts	
-Indicateur H10 : rapport entre l'investissement global dans le :		
a) logt social urbain et la PIB (%) 1994		1,48%
b) logt social rural et la PIB nationale(%) 1994		0,44%
c) logts sociaux urbains et ruraux et la PIB nationale(%) 1994		1,92%
d) logts promotionnels et la PIB nationale(%) 1994		1,27%
e) tous program.confondus (sauf autoconst.) (% de la PIB)(1994)		3,19%
-Indicateur HA42 : Production de logts publics (1994) =81584/121584 =.....		67,1%
Indicateur HA 45: subvention aux coûts opérationnels (1994)		
a) rapport entre les dépenses de maintenance et le loyer recouvré		14,34%
b) rapport entre les dépenses de maintenance et le loyer global théorique		25%
et, à toutes fins utiles pour les logements sociaux (95): - loyer par mois : 256,22DA, ou par m ² = 3,58 DA pour une surface = 71,5m ² - coût du m ² = 13.700 DA à fin 94		
* logements vétustes : 850.000 unités ** bidonvilles : 223.000 unités *** parc habitations illicites : bidonvilles (223.000) +dur (220.000) ----- parc logements brut à fin 1994 : 3.640.000 unités		

EVOLUTION DE QUELQUES INDICATEURS GENERAUX DU LOGEMENT

INDICATEURS	1962		1966		1977		1987		1984	
	Déb.62	Fin 62	Déb.66	Fin 66	Déb.77	Fin 77	Déb.87	Fin 87	Déb.94	Fin 94
PARC LOGTS X 10³										
Global	1 948	1 951	1 984	2 002	2 178	2 201	2 931	3 029	3 518	3 640
urbain	756	756	778	793	901	910	1 400	1 471	1 846	1 904
rural	1 192	1 195	1 206	1 209	1 277	1 291	1 531	1 558	1 672	1 736
TYPE DE CONSTRUCTION(U+R) %										
Immeuble	7,1%	7,1%	7,8%	8,2%	9,7%	9,8%	16,8%	17,8%	20,7%	18,8%
Individuel et traditionnel	82,5%	82,5%	81,9%	81,6%	81,0%	81,0%	76,4%	75,8%	73,2%	75,1%
habitat précaire	10,4%	10,4%	10,3%	10,2%	9,3%	9,2%	6,8%	6,7%	6,1%	6,1%
Ensemble	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
STRUCTURE DU PARC en %										
-1 à 3 pièces			86,9%	86,9%		83,0%		71,2%		70%
-4 à 5 pièces			11,0%	11,0%		14,0%		20,9%		22%
-6 pièces			2,1%	2,1%		3,0%		7,9%		8%
Ensemble			100%	100%		100%		100%		100%
TOL										
TOL global	5,287	5,494	6,094	6,152	7,805	7,951	7,788	7,751	7,774	7,724
TOL urbain	3,968	4,156	4,879	5,068	7,547	7,869	8,071	7,913	7,530	7,612
TOL rural	6,124	6,341	6,878	6,863	7,987	8,009	7,530	7,598	8,044	7,847
TOP										
TOP global			2,780	2,780		3,170		2,650		2,660
TOP urbain										
TOP rural										
NBRE LOGTS DISPONIB/1000 hbts	189	182	164	163	128	126	128	129	129	129
NBRE PIECES P LOGT				2,3		2,4		2,9		2,9
LOGTS RATTACHES AU RESEAU										
-Eau				37,1%		45,8%		58,0%		69,0%
-Electricité				30,6%		49,2%		72,7%		90,0%
-Gaz				10,4%		13,0%		21,7%		28,0%
-Evacuation déchets(égouts)				23,1%		39,9%		52,4%		65,0%
STATUT D'OCCUPATION en %										
-Propriétaires ou copropriétaires						56,7%		64,1%		71,8%
-Locataires						29,4%		22,6%		15,0%
-Logés gratuitement						13,8%		12,9%		10,9%
POPULATION X 10³										
Population globale	10 300	10 721	12 090	12 316	17 000	17 500	22 828	23 477	27 350	28 116
-urbaine	3 000	3 143	3 796	4 019	6 800	7 161	11 300	11 640	13 900	14 494
-rurale	7 300	7 578	8 294	8 297	10 200	10 339	11 528	11 837	13 450	13 622

sources: - Office national des statistiques (ONS)-pour les valeurs de fin d'année des années de recensement 1966, - 1977 et 1987.

EVOLUTION DE QUELQUES INDICATEURS DU LOGEMENT, LIVRAISONS, LANCEMENTS, EMPLOI ET LA PIB

	1 980	1 981	1 982	1 983	1 984	1 985	1 986	1 987	1 988	1 989	1 990	1 991	1 992	1 993	1 994	1 995	TOTAL 80/85	(%)	MOYEN. 80/85
LIVRAISONS																			
POPUL. FIN ANNEE (X10 ³)	19 100	19 720	20 350	21 000	21 573	22 180	22 828	23 477	24 079	24 703	25 321	25 939	26 558	27 178	27 803	28 428	1 996	40,43%	38 861
PARC LOGTS FIN ANNEE (X10 ³)	2 332	2 368	2 404	2 811	2 813	2 951	3 028	3 127	3 214	3 283	3 348	3 436	3 518	3 604	3 694	3 784	1 996	33,51%	32 200
LOGTS DISPON. P. 1000 HBTS	122	122	123	124	126	127	128	129	130	130	130	129	129	129	128	128	1 996	6,82%	10 177
LANCEMENTS																			
LOGTS (URB) PROG PUB	25 400	28 600	42 700	45 300	37 300	66 280	49 700	37 800	33 700	27 050	20 750	12 701	23 949	17 213	34 068	37 886	1 994	46,49%	80 176
dont social	28 499	28 600	42 700	45 300	37 300	50 400	37 800	30 400	27 500	20 750	12 701	23 949	17 213	34 068	37 886	1 994	36,54%	61 430	
dont prom. total						4 800	3 700	4 400	6 200	6 253	6 253	6 253	6 253	6 253	6 253	6 253	1 994	10,05%	18 475
dont prom. public						4 800	3 000	4 100	5 700	5 798	6 188	11 621	16 072	16 210	16 210	16 210	1 994	9,97%	17 297
dont prom. privé						0	100	300	500	457	378	561	773	1 167	2 500	6 786	1 994	0,08%	1 178
LOGTS (RUR) PROG PUB	10 800	17 300	26 800	40 300	34 100	33 200	27 200	31 100	23 000	12 230	6 630	13 730	8 516	43 999	46 000	408 413	1 995	26,87%	24 935
dont social	36 300	45 800	72 600	65 800	72 700	68 800	67 800	66 800	66 700	59 235	24 787	49 889	42 674	81 634	123 000	1 026 389	1 995	66,76%	64 087
AUTOCONSTRUCTION	20 000	20 000	31 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	1 995	33,30%	32 000
c*/RUR-URB AVEC A.C.	68 300	68 300	103 600	115 900	102 700	98 800	108 400	97 900	88 700	88 238	63 787	88 830	81 674	121 034	163 000	1 637 369	1 995	100%	98 087
LANCEMENTS POUR 1000 HBTS	3,9	3,8	4,9	4,8	4,9	4,4	4,3	4,3	4,1	3,8	2,7	2,8	3,3	3,9	4,3	4,9	1 995	4,9	4,9
CONSTRUCTION CREDIT																			
TOT SOCIAL (miliards DA)	6,00	7,60	8,75	9,35	11,00	10,19	10,36	9,30	8,86	7,10	5,97	5,58	10,68	11,20	19,32	141,26	1 995	100%	141,26
DONT URBAIN (OPG)	3,70	5,30	6,40	6,90	8,60	8,69	7,80	7,80	6,68	5,90	5,29	5,29	10,18	11,00	16	117,19	1 995	82,9%	117,19
DONT RURAL	2,30	2,30	2,35	2,45	2,40	1,50	1,98	1,50	1,98	1,20	0,68	0,29	0,50	0,26	3,32	24,16	1 995	17,1%	24,16
COUT MOYEN DU LOGEMENT																			
a) valeur courante (DA)	3 400	3 600	4 500	4 500	4 600	5 000	5 000	5 000	5 000	7 000	7 000	6 000	10 000	10 448	14 623	17 165	1 995		
b) valeur courante (DA)	2 700	2 500	3 000	2 800	2 500	2 200	2 100	2 100	2 000	2 500	2 100	2 000	2 000	2 086	2 925	3 439	1 995		2 460
REF 1978 = 3000 D/M/M2																	1 995		
EMPLOI ET PIB																			
EMPLOI BTP	469 000	604 000	652 000	617 000	665 000	681 000	687 000	675 000	684 000	717 000	653 000	674 000	694 000	699 000	699 000	699 000	1 995	16,8%	699 000
DONT EMPLOI BATIMENT	288 100	305 900	331 200	370 200	380 100	380 000	435 400	441 300	430 500	453 000	432 000	424 000	430 000	430 000	430 000	430 000	1 995	10%	430 000
RESTE DES SAE	2 089 000	2 736 000	2 873 000	2 800 000	3 060 000	3 176 000	3 183 000	3 462 000	3 676 400	3 716 000	3 133 000	3 736 000	3 716 000	3 716 000	3 661 000	3 661 000	1 995	84%	3 661 000
EMPLOI EN SAE	3 168 000	3 284 000	3 425 000	3 577 000	3 715 000	3 837 000	3 840 000	4 137 000	4 349 000	4 432 000	4 518 000	4 469 000	4 469 000	4 469 000	4 469 000	4 469 000	1 995	100%	4 469 000
PIB BTP (miliards DA)	18	22	27	31	37	41	49	47	46	55	61	68	127 170 *	125 *	125 *	125 *	1 995		
PIB BATIMENT (miliards DA)	11	13	16	19	22	24	32	31	30	36	51	60	80 107 *	142 *	142 *	142 *	1 995		
PIB ENS. SAE (miliards DA)	143	169	181	203	231	253	250	281	290	355	464	663	839 1000 *	1200 *	1200 *	1200 *	1 995		
(*) : extrapolations de données pour 1995																			
Remarque relative aux habitations rurales : pour 1994 et 1995 leur nombre correspond à celui des aides complémentaires octroyées en totalité aux autoconstructeurs.																			
AG-AUTOCONSTRUCTION																			
SAE:ensemble des secteurs d'activité																			

II - BILAN DES ACTIONS MENEES:

Le constat retracé sommairement dans ce qui précède est lié aux politiques mises en oeuvre qui ont tenté d'améliorer les conditions des établissements humains que ce soit en amont et de manière plus globale, la politique d'aménagement du territoire avec ses tentatives de régulation et d'orientation des flux de populations, ou bien en matière de politique d'environnement, de décentralisation, de gestion urbaine ou encore en matière de politique d'habitat.

Ce bilan, loin d'être exhaustif, rend compte néanmoins des limites et insuffisances dans la prise en charge des problèmes liés à l'urbanisation.

II.1 - Aménagement du territoire :

La logique du modèle de développement adopté par le pays qui accordait la prééminence à l'industrie lourde et aux activités industrielles dérivées des hydrocarbures comme moteur du développement, a conduit au renforcement du poids des plus grands pôles industriels et urbains, avec les conséquences économiques, sociales et spatiales qui en ont découlé.

A partir des années quatre-vingt, une politique d'aménagement du territoire plus affirmée, est concrétisée par une série de mesures qui ont situé cette préoccupation dans les attributions d'un Département ministériel.

En 1981, est créée l'Agence Nationale pour l'Aménagement du Territoire chargée notamment de l'élaboration du Schéma National d'Aménagement du Territoire, alors que sont promulguées en 1981 deux lois complétant les codes de département et de commune, qui précisent dans ce cadre les attributions des collectivités locales et les dotent d'instruments spécifiques d'aménagement : le plan d'aménagement de département et le plan d'aménagement de la commune.

En 1987, le pays se dote également d'une loi relative à l'aménagement du territoire qui en précise les instruments tant au niveau national que régional et en définit la cohérence.

D'une manière générale, la mise en oeuvre des dispositions arrêtées dans le cadre de la politique d'aménagement du territoire, a été fortement limitée pour plusieurs raisons :

- Le contexte institutionnel et les procédures de planification fortement marqués par le poids de la décision centrale faisaient passer au second plan, les nécessités de l'aménagement du territoire;
- Les changements fréquents dans le rattachement de la mission d'aménagement du territoire à différents niveaux institutionnels;

- De même, le système de planification donnait la prééminence à la vision sectorielle faisant prévaloir ainsi, les résultats immédiats sur une vision de long terme;
- Par ailleurs, la «socialisation» et la quasi - gratuité des ressources naturelles (eau, sol) a contribué grandement à leur gaspillage, en les excluant du champ économique;
- Enfin, l'absence de débat public et de concertation a contribué un peu plus, à la marginalisation des expressions et des spécificités locales.

Au lendemain de l'indépendance nationale, l'Algérie a fait redémarrer son économie sur une assise territoriale héritée de la période précédente et marquée par la logique économique coloniale.

L'urgence de la remise en marche de l'économie nationale, a conduit à orienter les plus gros investissements vers les régions composant la frange littorale mieux équipée et disposant d'une main d'oeuvre relativement plus qualifiée.

Les vides laissés par les populations coloniales aidant, ces régions littorales comme l'atteste le premier recensement national de 1966, connaissent alors l'apport de vastes flux de population à partir des zones montagneuses et des Hauts Plateaux. Aussi, pour contrecarrer les risques d'exacerbation des distorsions déjà existantes, des actions de rééquilibrages spatiaux sont initiées rapidement par le lancement de programmes spéciaux au profit des régions les plus déshéritées, dans le cadre de la politique dite alors d'équilibre régional.

Avec les deux plans quadriennaux (1970 - 1973 et 1974 -1977), s'affirme ainsi, le souci du rééquilibrage régional. Outre la continuation des grands projets industriels et des programmes spéciaux, d'autres actions sont consacrées au niveau local : plans de département, plans de développement communaux, plans de modernisation urbaine...

Ces actions ont été efficaces et ont donné des résultats positifs tels qu'une réduction des disparités en matière d'emploi et donc de revenus, d'éducation, de développement des infrastructures et d'équipements, d'électrification, de promotion de petites villes et villes moyennes pour ne citer que les actions les plus importantes.

Elles sont demeurées cependant trop ponctuelles pour avoir eu un impact tangible sur la configuration du territoire comme le démontrent les résultats du recensement général de 1977. Les grandes disparités entre la frange littorale et le reste du pays se creusent, les mouvements migratoires en direction des villes et surtout des plus importantes, entraînent une urbanisation anarchique compliquant un peu plus les problèmes urbains.

On assiste dès lors, à un gaspillage important des meilleures terres agricoles au profit d'une urbanisation incontrôlée et d'une localisation préjudiciable d'unités industrielles.

Ainsi, la planification économique centralisée, malgré les dispositifs mis en place dans ce domaine, a pris le pas sur une prise en charge effective de l'organisation spatiale du territoire.

II.2- Environnement :

La pression démographique et les efforts entrepris dans le cadre du développement économique et social du pays, n'ont pas toujours pris en compte les préoccupations environnementales. L'état des lieux préoccupant qui en a découlé est décrit notamment dans le Rapport National de la Conférence des Nations Unies sur l'Environnement et le Développement Durable tenue à Rio de Janeiro en janvier 1992.

La prise de conscience de l'interaction « Environnement/ Développement » allait être lente mais progressive et sa prise en charge limitée, exceptée celle liée au problème de la déforestation.

II.2.1- Cadre macro-économique de l'environnement :

En l'absence d'un exercice plus conséquent de la puissance publique dans ce domaine et d'une mise en place d'une politique incitative, pratiquement aucune entreprise n'a de stratégie de développement durable et n'a introduit la dimension environnementale dans son organisation, avec les conséquences que l'on sait : pollution industrielle affectant la qualité de l'air et de l'eau, prolifération de déchets dangereux mal entreposés avec tous les effets potentiels sur la santé du citoyen.

- Dans le domaine de l'industrie, la pollution industrielle ne fut prise en considération qu'au milieu des années quatre vingt, avec l'identification des unités industrielles polluantes et la nature des pollutions.

Son aggravation d'ue aux rejets d'effluents et aux eaux d'unités industrielles provoque des conséquences sérieuses sur la détérioration de la qualité de vie et de la santé du citoyen.

- Pour ce qui concerne l'agriculture, la pression démographique sur les terres et l'émiettement des exploitations agricoles notamment privées à travers les effets des héritages, ont entraîné la parcellisation et aggravé les phénomènes d'abandon et, par voie de conséquence, d'érosion.

Par ailleurs, la pression sur les terres marginales restantes constituées de sols fragiles et la mécanisation qui détruit le couvert végétal de ces sols peut entraîner à terme, leur désertification.

Ainsi, la zone semi-aride algérienne, limitée au nord par l'Atlas tellien et au sud par l'Atlas saharien est caractérisée par un climat où deux saisons s'individualisent, l'une sèche et chaude, l'autre froide et pluvieuse et un écosystème fragile.

Les différents cycles de sécheresse de ces dernières années ont révélé que cette région subit un phénomène de désertification, causé par la destruction des structures sociales de production bien qu'il soit admis que la dégradation de la steppe algérienne a pour cause les activités anthropiques et les successions de crises climatiques.

En effet, le système agro-pastoral traditionnel a permis pendant des siècles à la population de tirer ses moyens d'existence du milieu aride sans risque de dégradation. La dispersion de la population permettait d'alléger les pressions humaines sur le milieu, grâce à un éparpillement sur de vastes étendues et à une complémentarité des activités pastorale et agricole.

Au lendemain de son indépendance, l'Algérie s'est retrouvée confrontée à une situation de dégradation écologique très avancée, caractérisée par une régression du couvert végétal entraînant une intensification des phénomènes érosifs.

Malgré toutes les mesures entreprises par l'Etat depuis trois décennies, et les interventions qui ont été tentées, les problèmes de désertification que connaît la région semi-aride algérienne, ne cessent de croître et ont pour conséquence la perte progressive des surfaces agricoles et pastorales.

Cette situation découle du statut actuel de la steppe, régi par le Code Pastoral. A ce titre, la steppe est considérée comme propriété de l'Etat avec un droit d'usage conféré aux éleveurs, sans que soient définies les responsabilités qui incombent à chaque partie.

- L'eau, ressource rare, n'a pas fait l'objet d'une préoccupation intégrant la dimension environnementale d'autant que la demande des ménages et des secteurs industriels et agricoles ne cesse d'augmenter.

Malgré une politique tarifaire plus rigoureuse mise en place depuis 1992, le recouvrement des redevances dûes par les usagers restent faibles, limitant ainsi les moyens financiers nécessaires pour mettre en oeuvre une réelle politique de conservation. Une telle politique exige une conscience et une culture environnementales, impliquant l'existence de services intensifs d'information et d'assistance aux pollueurs potentiels (consommateurs, exploitants agricoles, entreprises) sur les coûts, les techniques et les instruments économiques nécessaires à cet objectif.

- Dans le domaine de l'Habitat et du cadre de vie, la croissance rapide des besoins sous la pression de la poussée démographique a entraîné une occupation des terres qui a très souvent remis au second plan les préoccupations liées à la préservation de l'environnement.

II.2.2- Cadre juridique et réglementaire :

L'Algérie a adopté une législation couvrant les principaux aspects de protection de l'environnement. Le texte de loi portant protection de l'environnement est structuré sur la base des quatre principes suivants :

- la protection de l'environnement est un aspect fondamental de la stratégie de développement économique et social ;
- cette stratégie implique un équilibre entre les objectifs de la croissance et ceux de la protection de l'environnement ;
- la loi rend obligatoire l'évaluation des incidences des projets sur les différents équilibres écologiques ;
- elle consacre le principe du pollueur payeur, base de l'institution du Fonds National de l'Environnement en 1992, alimenté par une taxe sur les activités potentielles polluantes ou dangereuses et du corps spécial d'inspecteurs de l'environnement établi à partir de 1988 en tant qu'outil d'exercice de la puissance publique.

Ce texte contient des dispositions qui visent à :

- protéger la nature et préserver les espèces animales et végétales;
- protéger les milieux récepteurs : atmosphère, eaux marines et continentales contre toutes menaces de pollution et de contamination ;
- prévenir et lutter contre toutes les formes de pollution et de nuisances, générées par les installations classées, les déchets et les substances chimiques.

Malgré l'adoption d'une législation touchant les principaux aspects de la protection de l'environnement, des problèmes sont identifiés et sont liés notamment à :

- la protection de la nature et la préservation des espèces animales et végétales :

On compte peu de textes réglementaires relatifs à la protection de la nature, à l'exception de ceux, délimitant les parcs nationaux et les réserves naturelles.

Les zones steppiques pour leur part font l'objet d'un statut ambigu, ne définissant clairement ni les obligations de l'Etat ni celles des éleveurs, et aggravant, par là, la dégradation de cet important patrimoine.

- La protection des milieux récepteurs : eaux continentales, marines et atmosphère.

La protection des eaux bénéficie des dispositions de la loi sur l'environnement et du code des eaux.

La protection du milieu marin bénéficie des dispositions d'accords internationaux auxquels l'Algérie a souscrit et a pris les dispositions réglementaires nécessaires. C'est ainsi que les opérations d'immersion sont réglementées par un décret de 1984 qui interdit tout rejet en mer de déchet toxique ou dangereux. En cas de pollution accidentelle par les hydrocarbures ou autres substances nocives, un décret de 1994 définit l'organisation d'un plan de lutte.

En matière de protection de la santé publique, un décret de 1993 définit la qualité requise pour les eaux de baignade.

En ce qui concerne la pollution atmosphérique, un décret de 1993 réglemente les émissions émanant des installations fixes. Aucune norme n'est encore arrêtée et la réglementation, concernant les installations mobiles, reste insuffisante.

Les Etudes d'Impact sur l'Environnement sont couvertes par des dispositions prises en 1990, en vertu desquelles, tout projet d'importance pouvant avoir une incidence sur le milieu naturel, est soumis à une étude préalable d'impact sur l'environnement.

Toutefois, ces dispositions ne prennent pas en charge d'importantes activités telles que l'aménagement urbain, la construction de logements et de routes municipales...

Par ailleurs, la gestion des déchets urbains n'a obéi à aucune règle technique, ce qui n'a pas manqué d'engendrer la prolifération de décharges sauvages. Ce n'est qu'au début des années quatre-vingt, suite à une action de sensibilisation des collectivités locales, que la pratique de décharger dans des sites désignés et contrôlés a commencé à être effective.

Des dispositions prises en 1984 fixent les conditions de nettoyage, d'enlèvement et de traitement des déchets solides urbains mais qui demeurent cependant insuffisantes notamment pour les grandes villes qui nécessitent des technologies plus élaborées (compostage, incinération).

- L'exercice de la puissance publique :

La structure de mise en oeuvre pour l'exercice de la puissance publique en vue de la réduction de la pollution et une meilleure protection de l'environnement à travers le principe du pollueur payeur, est demeurée insuffisante, tant au niveau de la couverture du territoire national que par la qualité des laboratoires et des équipements.

Le niveau des amendes prévues par la loi n'étant pas dissuasif, le système de contrôle n'a pu s'exercer avec efficacité

II.2.3- Cadre institutionnel :

Outre le Département ministériel chargé de l'environnement, qui a la charge de mener une approche nationale intégrée et coordonnée dans ce cadre à travers ses laboratoires et inspections régionales, la mission de protection de l'environnement est très insuffisamment développée par les autres institutions de l'Etat.

Des organes spécialisés ont été mis en place pour mettre en oeuvre les dispositions précédemment évoquées notamment en matière de surveillance de la distribution et de la qualité de l'eau mais n'ont pas toujours pu atteindre un niveau de performance dans ce domaine.

Ce constat a été aggravé par la marginalisation des collectivités locales dans la gestion de l'eau, le contrôle des rejets... ainsi que des citoyens eux-mêmes.

La nécessité du développement des associations écologiques pour la défense de l'environnement et la propagation d'une conscience environnementale accrue n'est plus à démontrer. Selon un récent inventaire, on dénombre 30 associations à caractère national et 125 associations locales, plus ancrées dans leur région d'origine ou dans leur ville.

En effet, ce n'est que récemment qu'on assiste au développement d'un mouvement associatif national et local à caractère écologique en vue de la défense de l'environnement.

II.3 - Décentralisation :

Au lendemain de son indépendance, l'Algérie était découpée en 15 départements et en 1.535 communes.

En 1963, une refonte territoriale s'est avérée indispensable en raison de la faiblesse de l'encadrement et des difficultés économiques et s'est traduite par la réduction du nombre de communes à 691.

Le découpage de 1974 a porté le nombre de départements à 31 et celui des communes à 703.

Bien qu'encore profondément marquée par le poids de l'Etat central, la réorganisation territoriale de 1984 était sous-tendue par les principes de décentralisation et de déconcentration du département et de la commune dont le nombre est passé respectivement à 48 et 1541.

Les objectifs de cette réorganisation étaient d'aboutir à un meilleur encadrement administratif des populations, à une plus grande efficacité des investissements alloués ainsi qu'à un rapprochement entre l'administration et le citoyen. La réforme communale de 1990 a quant à elle renforcé les missions et prérogatives de la commune, prérogatives qui dans la réalité se trouvent considérablement réduites du fait de la faiblesse de leurs ressources financières et de leur encadrement.

Ces découpages répondaient prioritairement à un souci de gestion locale et à celui d'administration plus décentralisée des populations de leurs territoires. En matière de développement économique et social, l'échelle départementale s'est avérée peu efficiente du fait du mode de planification mais aussi de leur dimension territoriale et de l'ampleur des problèmes à prendre en charge.

Aussi, plusieurs secteurs productifs ou de services ont contourné cette carence en adoptant des découpages régionaux qui leur sont spécifiques, à des fins de planification et de gestion (Secteurs de l'Hydraulique, des Postes et Télécommunications, de l'Energie, des Finances, de la Santé), de même que différentes tentatives de régionalisation ont été faites au niveau des services de la planification (régions homogènes, régions économiques, régions de planification..).

En 1987, le texte législatif sur l'aménagement du territoire fait référence au palier régional qui est défini comme devant être un groupement de départements limitrophes présentant des caractéristiques géo-morphologiques communes et/ou ayant une vocation de complémentarité et d'inter-relations dans l'utilisation des ressources naturelles et la conception de leur développement.

Néanmoins, les mesures devant mettre en oeuvre les modalités de fonctionnement des régions de planification, de coordination et de suivi à travers leur instrument de planification (Schéma Régional d'Aménagement du Territoire), n'ont pu aboutir et la vision régionale est demeurée absente tant au niveau centralisé qu'au niveau des collectivités locales où les priorités dégagées pour chaque plan sont prises en charge par le département et adaptées à la situation locale.

En dehors de la zone tellienne qui possédait déjà des métropoles urbaines qui ont concentré les investissements réalisés, l'action régionale s'est éparpillée entre des chefs lieux urbains et des départements trop nombreux pour la valoriser, atténuant ainsi largement les possibilités de développement local.

II.4 - Gestion urbaine :

La gestion urbaine s'est exercée à travers les quatre volets que sont :

- la maîtrise d'ouvrage qui est assurée par les communes ;
- la fiscalité locale comme ressource de mise en oeuvre ;
- les instruments d'urbanisme comme moyen technique de mise en oeuvre;
- la maîtrise de la gestion des sols ou du foncier comme support de la gestion urbaine.

Dans ce cadre, les politiques développées en matière de gestion urbaine peuvent être évaluées à travers les cadres institutionnel et fonctionnel, la politique foncière, et l'urbanisme.

II.4.1 - Le cadre institutionnel de la gestion urbaine.

En octobre 1966, fut adoptée une Charte communale qui définissait les orientations à partir desquelles devait être conçue la réforme radicale de l'institution communale.

Cette réforme se proposait de doter les communes d'un cadre juridique à même de leur permettre de s'émanciper économiquement.

Mais ce n'est qu'à partir de 1981 que sont conférées légalement aux communes des compétences en matière de délivrance des permis de construire, de gestion des réserves foncières et d'élaboration de plans d'urbanisme directeurs.

Enfin, une nouvelle étape qualitative dans l'évolution de l'institution communale est franchie avec la législation de 1990 qui intègre la commune dans le processus de réformes politiques et économiques induit par la Constitution de 1989.

Le nouveau cadre d'exercice de l'administration communale institué par cette loi apporte des modifications notables dans les formes d'organisation et de fonctionnement de la commune concernant notamment ses attributions en matière de gestion urbaine.

Dans ce cadre, les interventions couvrent aussi bien les questions d'urbanisme, d'utilisation des sols, de préservation du caractère architectural des agglomérations, que les actions portant sur la réalisation et l'entretien des réseaux (voirie, eau et assainissement, éclairage public). Selon le cas, la commune est appelée à prendre en charge, à apporter son assistance, ou simplement à encourager de nombreuses actions dans les domaines de l'éducation, de la santé, de l'habitat, ainsi qu'en matière de culture, jeunesse, sports, et loisirs.

Néanmoins, à l'épreuve du terrain, l'administration communale n'est pas parvenue à maîtriser les services de base considérés traditionnellement comme étant inséparables de la fonction communale et ce, du fait notamment d'un sous-encadrement chronique qui a caractérisé ses activités.

II.4.2 - Le cadre fonctionnel de la gestion urbaine :

Le cadre fonctionnel s'est caractérisé par les éléments ci-après :

- Les fonctions qui concourent à la gestion urbaine, font intervenir différentes autorités au niveau communal, départemental et central ; les premières étaient chargées d'administrer les services publics locaux, les secondes de fonction de contrôle et d'application des lois et règlements et le niveau central de l'élaboration des axes de planification et de réalisation de grands projets. Harmonieux en apparence, le schéma général a été source de dysfonctionnements notamment dans les mécanismes définissant les fonctions de planification et de gestion.

- Une planification urbaine non maîtrisée parce que non respectée, les plans et autres instruments d'urbanisme n'ayant pu s'imposer comme cadre impératif d'organisation.

Dans la pratique, l'espace urbain et sa périphérie sont livrés à des décisions ponctuelles d'autorités locales ou centrales agissant souvent sous la pression de l'urgence.

La planification urbaine est remise en cause presque systématiquement et s'avère dépassée avant même d'aboutir sous l'effet d'opérations volontaristes et spontanées.

- Une programmation désarticulée des investissements urbains.

Les masses financières considérables consacrées aux équipements urbains ne parviennent pas à influencer de manière significative sur la courbe des besoins.

L'absence de projections urbaines impératives a conduit fatalement à la dislocation des espaces urbains.

Ainsi, les programmes d'équipements se rapportent généralement à des actions insuffisamment maîtrisées d'équipement minimum en direction de zones urbaines nouvelles dont le rythme d'évolution est plus rapide que le processus de planification, qui, en théorie, devait organiser le futur de la ville et est réduit en réalité à des tentatives de rattrapage perpétuel de ruptures déjà consommées.

- Une dispersion des centres de décision : réparties sur plusieurs autorités inégalement impliquées, les responsabilités de gestion urbaine s'exercent de manière relativement cloisonnée.

- Un enchevêtrement des compétences : les différentes autorités interviennent sans grande coordination dans la gestion urbaine agissant en vertu de prérogatives fixées par des textes propres à chaque secteur.

Si les communes de par la loi disposent d'attributions assez étendues en matière de gestion, leurs pouvoirs sont dans la réalité désincarnés du fait en premier lieu de l'interférence qu'elles subissent de la part des pouvoirs déconcentrés et centraux de l'Etat, et en dernière instance de l'absence de leviers économiques donnant corps aux stratégies de gestion devant être développées dans les villes notamment à travers une fiscalité locale appropriée et pérenne.

II.4.3 - La politique foncière et l'urbanisme :

II.4.3.1- Le foncier.

Jusqu'au début des années soixante-dix, les textes hérités de la période coloniale régissaient le marché foncier libre assorti de divers moyens de régulation foncière par des pouvoirs publics (expropriation, droit de préemption, constitution de réserves foncières par des organismes publics).

Mais jusqu' alors, la pression de la demande foncière n'était pas assez conséquente pour justifier une politique foncière.

Un premier régime foncier va être consacré à partir de 1974 et devait se traduire par un monopole conféré à la commune sur les terrains urbains nus par incorporation de ces terrains dans son patrimoine, avec indemnisation des propriétaires ou ayants-droit.

Ces dispositions faisaient obligation aux communes de constituer leurs réserves foncières sans que les moyens nécessaires à l'exercice de cette prérogative n'aient été mis en place.

Ainsi, la viabilisation des terrains urbains dans la plupart des cas, n'a pas été réalisée ou achevée avant leur mise en service au profit des différents opérateurs (auto-constructeurs ou industriels en zone d'activité) . Cette mise en service sous forme de cession était en outre faite sans publication à la conservation foncière et sans enregistrement, ce qui a contribué à la création de contentieux fonciers.

D'autres effets pervers se sont manifestés par rapport à la rationalité de l'utilisation des terrains :

- l'absence de garantie à la propriété privée qui a parfois abouti à des situations telles que les nouveaux acquéreurs ont pu disposer de parcelles plus grandes que celles laissées aux propriétaires initiaux ;
- des constructions n'ayant pas respecté le minimum de normes d'urbanisme ;
- une surconsommation de terres agricoles et d'une manière générale la tendance au gaspillage des réserves foncières constituées ;

- la non exigence de permis de construire dans les zones rurales qui a entraîné le mitage des terres agricoles ;
- la multiplication des constructions illicites sur les terrains des propriétaires qui ont par ce biais tenté de soustraire leurs terrains à l'intégration dans les réserves foncières communales soit par la vente sous seing privé, soit par la construction pour leur propre compte.

A partir de 1990, est intervenue une loi foncière inaugurant un nouveau régime foncier qui restaure la propriété et la liberté des transactions foncières en les soumettant aux procédures juridiques et administratives requises pour une gestion des sols plus cohérente.

Le passage du monopole exclusif des communes sur les terrains urbains au rétablissement de la propriété et de ses attributs ne va pas sans poser certains problèmes tels que la nécessité de la mise en place de documents de gestion foncière (cadastre) que la période antérieure a obéré.

Il convient de signaler en effet l'absence de terrains cadastrés qui a constitué un obstacle majeur à la gestion des sols.

De même, les instruments de régulation foncière mis en oeuvre par ce texte et notamment le droit de préemption ne sont pas encore suffisamment mis en oeuvre faute de définition du champ et des modalités pratiques d'intervention au plan réglementaire.

II.4.3.2 - L'urbanisme.

Si l'urbanisme à travers les documents réglementaires (plans d'urbanisme directeurs à l'origine) devait donner lieu à une urbanisation en référence à un projet urbain fait d'alignement, de gabarit et de formes architecturales, il s'est trouvé confiné essentiellement durant la période 1974/1990 à la constitution de réserves foncières et à une simple structuration de l'espace à travers un zoning et une programmation sommaire d'infrastructures.

Le nouveau contexte politique qui a donné naissance à l'instauration d'un marché foncier libre avec des mécanismes de régulation indirects, devait aboutir nécessairement à un recentrage dans la conception des nouveaux instruments d'urbanisme.

Ainsi, la nouvelle législation intervenue en 1990 a institué deux instruments fondamentaux, le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme d'une part, dont la fonction est la gestion des équilibres entre les sols agricoles, la préservation des paysages et des sols urbains, et l'organisation de leur utilisation dans le temps et d'autre part le Plan d'Occupation des Sols lequel doit développer en filigrane un projet urbain cohérent et affiné.

II.4.3.3 - Le patrimoine historique:

Le patrimoine archéologique et monumental du pays est l'un des plus riches du Maghreb et témoigne d'une longue histoire dont les vestiges correspondent aux différentes couches culturelles et civilisationnelles.

Au lendemain de l'indépendance, les autorités qui ont pris en charge le secteur de l'archéologie et des monuments historiques se sont trouvées confrontées à un lourd héritage, et à l'instar de l'époque coloniale la recherche archéologique et des monuments se limitait à des fouilles ponctuelles.

Les travaux dans ce domaine continuaient à être menés selon les méthodes anciennes où les véritables problématiques allant dans le sens d'une réconciliation de la société avec son passé, ne se concrétisaient pas.

Les prémices d'une formulation de la recherche scientifique réelle à travers la création notamment de l'Office National de la Recherche Scientifique, et la réforme de l'enseignement supérieur n'ont eu que peu d'incidence sur la recherche archéologique et monumentale, dans la mesure où des structures spécialisées n'ont pu être mises en oeuvre.

Par ailleurs, s'il est vrai que des efforts importants ont été consentis par les pouvoirs publics en matière de formation, de moyens financiers, matériels et d'organisation du secteur, ces efforts demeurent en deçà des besoins et devront être renforcés pour permettre une meilleure prise en charge des missions confiées à ce domaine d'activité, à la fois sensible et constituant un axe fondamental du développement culturel national.

II.5 - Habitat .

La question du logement a été inscrite dans les préoccupations prioritaires de l'Etat depuis la fin des années soixante-dix lorsque l'ampleur de la crise s'est progressivement amplifiée sous l'effet notamment du poids d'une demande en croissance rapide liée à la poussée démographique et à une forte urbanisation (182 logements disponibles pour 1000 habitants en 1962, 128,4 pour 1000 habitants en 1977).

Les programmes ambitieux fixés au secteur (100.000 unités par an) ont été contrariés par les limites des capacités mises en place et à leur niveau d'efficacité à prendre en charge rapidement les objectifs arrêtés à travers une politique qui s'est caractérisée par un engagement quasi-total de l'Etat dans la prise en charge des besoins des citoyens.

Les efforts déployés ont par ailleurs, beaucoup plus concerné les zones urbaines au détriment du milieu rural.

Le problème du logement continue ainsi de constituer un trait dominant de la crise économique et sociale que connaît le pays et ce, malgré les efforts d'investissements importants consentis au titre des différents plans de développement qui ont permis le doublement du parc de logements depuis l'indépendance.

Les politiques développées dans ce cadre dont les effets peuvent être appréhendés à travers les indicateurs cités en première partie, se sont caractérisées par ailleurs par les aspects suivants:

II.5.1 - Les modalités de financement :

Le financement est un élément déterminant dans la politique de l'habitat car il conditionne non seulement la demande solvable mais également le volume de l'offre de logements.

Cependant, ce financement a toujours été caractérisé par son archaïsme, son instabilité ainsi que son incapacité à recycler les fonds investis dans le secteur.

Cette situation s'explique par le fait que l'Etat ne s'est intéressé de manière quasi-exclusive qu'au financement du logement social sur ses ressources budgétaires et n'est intervenu que très faiblement pour l'émergence d'un marché immobilier à travers la mobilisation et la diversification des sources de financement nécessaires au développement des autres segments de l'offre et de la demande.

Les politiques économiques mises en oeuvre ont concentré l'essentiel des efforts déployés dans ce cadre autour de l'Etat aussi bien en matière d'initiation des projets que de leur financement. Les programmes concernés portent sur le logement social urbain, le logement rural et le logement promotionnel, l'auto-construction des particuliers ayant pour sa part recours aux prêts accordés par l'institution d'épargne complétés par l'apport des concernés.

Des contraintes ont aggravé par ailleurs ce système de financement du logement dont notamment :

- la rigidité des modalités d'allocation des ressources budgétaires et leur utilisation conforme aux règles d'une planification centralisée;
- la non prise en compte du niveau réel de la participation financière de l'Etat au titre des aides implicites allouées à travers la bonification, les loyers et la cession du patrimoine immobilier public ;

- l'évolution des taux d'intérêt dont les fortes augmentations ont aggravé le coût du logement ;
- la dégradation de la solvabilité des ménages désireux d'accéder à la propriété ou de bénéficier de la prestation du logement dans un cadre locatif non aidé.

En effet, le rapport entre le prix du logement social et le revenu annuel moyen a dépassé 10, ce qui a marginalisé d'importants besoins sociaux qui n'ont pu de ce fait, être transformés en demande solvable.

- l'insuffisance des instruments de crédit qui se réduisent à l'application de taux d'intérêt fixe et d'amortissements constants pénalisant fortement l'emprunteur en période d'inflation ;
- le désintéressement des promoteurs immobiliers en raison des taux d'intérêts prohibitifs conduisant les promoteurs potentiels à s'orienter vers le placement financier ou d'autres secteurs d'activité considérés moins contraignants et plus rentables ;
- l'inexistence d'instruments de crédit permettant de drainer l'épargne institutionnelle et de transformer ces ressources en financement de longue durée adapté aux divers segments de la demande de logements.

Ainsi, l'inadaptation des modes de financement marqués par une forte rigidité n'a pas permis d'élargir l'éventail des ressources financières, occultant des gisements extrêmement variés et importants, actuellement versés dans la consommation immédiate de biens et services.

Par ailleurs, ces modes de financement se sont caractérisés par un système d'aide implicite (différentiel loyers administrés-loyers économiques, bonification des taux d'intérêt, abattements des prix des terrains, viabilisation...) voilant ainsi la valeur réelle des produits de l'immobilier et ne permettant pas de mesurer les capacités nationales à mobiliser pour faire face aux besoins.

II.5.2 - Le foncier et l'urbanisme :

Les politiques développées en matière de foncier ont été particulièrement caractérisées par la législation édictée en 1974 qui a conféré aux communes le monopole des transactions foncières urbaines

Si les effets positifs de cette législation demeurent indiscutables quant aux facilités en termes de coût et de rapidité de mobilisation de terrains et correspondent à la période où l'Etat, pratiquement seul grand opérateur économique, s'était donné les moyens pour cette fin, les effets négatifs produits se sont notamment exprimés à travers :

- les constructions qui ont été édifiées en dehors de tout cadre légal du fait du gel du foncier,

- la tendance générale au gaspillage et à la surconsommation des réserves foncières communales et notamment des terrains agricoles riches, compte tenu d'un prix d'acquisition dérisoire et ce quel que soit le lieu de situation géographique de la commune, hormis des pondérations minimales de zonage qui n'altèraient pas le principe des terrains acquis - et vendus - à bas prix.

Ces effets négatifs ont été accentués par l'insuffisance de moyens et d'encadrement des collectivités locales en charge de la gestion du portefeuille foncier.

Les nouvelles dispositions législatives et réglementaires introduites en 1990 ont modifié la conception politique du régime foncier par le rétablissement de la garantie de la propriété foncière privée et des procédures juridiques et administratives d'accompagnement pour gérer un marché foncier libre.

En effet, ce dispositif soustrait aux communes le monopole des transactions foncières urbaines qui leur était dévolu par l'ordonnance de 1974 et réhabilite la plénitude du droit de propriété à leurs titulaires.

Depuis, la propriété foncière privée jouit en vertu des dispositions de cette loi, de la garantie de son exercice et de ses attributs pour établir un marché foncier libre.

Toutefois, les lenteurs enregistrées dans la mise en oeuvre des mesures d'accompagnement nécessaires pour la gestion de la transition entre une situation de monopole et la libéralisation du marché foncier, ont engendré des contraintes qui continuent de peser lourdement sur la production du logement parmi lesquelles :

- la lenteur, la complexité et le manque de transparence dans la mise en oeuvre des procédures devant consacrer le droit de propriété sur les terrains, tel que :
 - la couverture cadastrale insuffisante ;
 - le livret foncier embryonnaire ;
 - les lenteurs dans l'enregistrement et la publication des actes ;
- l'insuffisance de la couverture des communes en instruments d'urbanisme régulièrement approuvés devant définir les droits à construire et qui par là même, limite l'offre de terrains urbanisables ;
- le retard enregistré en matière d'aménagement de terrains urbanisés aussi bien dans les zones d'habitat urbain, les lotissements que les sites d'habitat spontané ou à restructurer ;

- la confusion dans les prérogatives en matière de gestion de terrains urbanisables entre les communes, les agences foncières locales (instituées par la loi de 1990) et les administrations chargées des domaines et de l'urbanisme ;
- l'absence de mesures incitatives de mobilisation des terrains de statut privé afin d'alléger le recours systématique au foncier du domaine privé de l'Etat ;
- l'existence de terrains constructibles à l'intérieur des périmètres urbains pour lesquels des titres de jouissance ont été attribués à des exploitations agricoles à titre individuel ou collectif ;
- l'absence de crédits fonciers pouvant encourager le montage du financement destiné à l'aménagement et à la promotion immobilière ;
- l'existence de nombreux quartiers illicites et d'habitat insalubre sur des terrains constructibles, rendant difficile la mise en oeuvre des plans d'urbanisme ;
- la marginalisation des ensembles immobiliers, construits durant les années quatre-vingt puis réduits à la seule fonction d'hébergement des familles.

II.5.3 - La gestion du parc immobilier :

Subissant depuis de longues années le contre-coup d'un ensemble de phénomènes et de facteurs économiques négatifs, le patrimoine immobilier n'a pas fait l'objet d'une politique de gestion appropriée.

L'état de quasi abandon dans lequel se trouve une grande partie des immeubles est dû notamment à :

- la sur-occupation des immeubles, aggravée par une surcharge d'activités multiples qui a proliféré dans le tissu urbain, non adaptées à leur nature ;
- une urbanisation rapide n'obéissant plus aux normes en matière d'occupation et d'organisation de l'espace ;
- l'émergence de cités nouvelles, devenues des excroissances des agglomérations existantes, souvent réalisées sans équipements et sans confort ;
- l'insuffisante implication des institutions et organismes publics aggravée par la non participation des usagers dans la protection de leur cadre bâti ;

- l'inefficacité de la législation en vigueur au regard de la complexité du domaine ;
- l'absence de sensibilisation et de concertation qui a accentué tous les phénomènes pervers qui ont conduit à une lente désarticulation des conditions de gestion du patrimoine .

Les carences des politiques mises en oeuvre dans ce domaine s'articulent autour de trois raisons essentielles :

- la modicité des loyers ;
- l'absence de règles efficaces régissant la copropriété ;
- l'inadaptation de la fiscalité.

II.5.3.1 - Les loyers :

- **Dans le secteur public :**

Les loyers pratiqués actuellement dans le secteur public sont caractérisés par des prix administrés qui s'écartent d'une façon nette des loyers réels. Leur détermination ne résulte pas des conditions réelles de financement des programmes de logements et n'intègre ni l'ensemble des frais de gestion administrative et technique suivant les normes requises en matière de maintenance, ni les différentes taxes et impositions qui pèsent sur l'exploitation des biens . Il s'agit de loyers à caractère social.

De plus, et en dépit de la faiblesse des loyers constatés, le problème de leur recouvrement est une préoccupation quotidienne des offices gérant le patrimoine public, et ce , du fait :

- de moyens juridiques de recours lourds et inefficients ;
- du niveau de solvabilité des locataires ;
- du niveau de responsabilisation des usagers quant au respect de leurs obligations contractuelles vis à vis des organismes bailleurs.

- **Dans le secteur privé :**

La situation dans ce secteur a été fortement marquée par :

- des loyers dérisoires pour les occupations antérieures à 1993 qui remontent parfois au lendemain de l'indépendance et qui sont régis par les dispositions du droit commun, d'une part ;

- les pratiques spéculatives caractérisant les locations qui se déroulent sans grande transparence, d'autre part.

II.5.3.2 - L'absence de règles efficaces régissant la copropriété :

La cession des biens immobiliers du patrimoine public et l'accession à la propriété du logement par le biais de la promotion immobilière sont les deux éléments qui ont été à l'origine du développement de la copropriété dans la gestion immobilière.

Il s'agit là d'un phénomène relativement nouveau pour la majorité des citoyens qui ont pu ainsi devenir propriétaires et qui s'intéressent exclusivement à l'entretien et à la préservation des parties privatives considérant que la gestion des parties communes ne leur incombe pas.

Si au plan juridique, des règles existent, leur mise en oeuvre n'est pas aisée du fait que l'autorité chargée de coordonner et de mettre en jeu la responsabilité des copropriétaires n'est pas clairement déterminée.

Les communes qui sont censées jouer un rôle de premier plan dans ce domaine n'ont ni les moyens ni l'organisation nécessaires pour le faire.

II.5.3.3 - La fiscalité :

La fiscalité immobilière est inadaptée pour encourager la gestion immobilière et l'émergence d'un marché immobilier souple et transparent.

Cette inadaptation se présente de manière différente selon le statut et la nature de l'usage des biens.

- **Au niveau des biens publics immobiliers :**

L'impôt foncier pesant sur ces biens est relativement lourd au regard de la modicité des loyers qui constituent la principale ressource des organismes gestionnaires.

La taxation de ces biens obère par conséquent lourdement la trésorerie des organismes bailleurs que sont les offices de promotion et de gestion immobilière, parce que non intégrée dans les loyers.

- **Au niveau du secteur privé :**

Pour les anciennes locations, les bailleurs sont pénalisés à double titre en application de la législation en vigueur et des barèmes réglementaires mis en place depuis 1993.

La taxation à l'impôt foncier, assise sur les valeurs locatives fixées réglementairement, ne correspond pas au rapport réel des immeubles, compte tenu de la modicité des loyers pratiqués.

Les produits tirés en réalité par les propriétaires bailleurs sont quasiment inférieurs à l'évaluation administrative systématique opérée par les services fiscaux pour asseoir le montant de l'impôt dû par les bailleurs.

Ce système d'évaluation devient pénalisant pour les propriétaires qui de ce fait, subissent une situation très préjudiciable.

Pour les locations nouvelles, la fiscalité sur les revenus immobiliers qui parfois atteint 50 %, dissuade les propriétaires à mettre leurs biens en location et contribue à développer des pratiques spéculatives.

- **Les conséquences :**

Elles sont nombreuses et concourent toutes à accentuer la dégradation du patrimoine, aussi bien public que privé, à rendre plus rigide l'offre de logements et à retarder donc l'apparition d'un véritable marché locatif.

Ces conséquences se sont particulièrement traduites par:

- l'impossibilité de recycler les fonds investis ce qui, par voie de conséquence, appelle à de plus en plus d'efforts de la part de l'Etat pour le financement de nouveaux projets de logements. Pour les organismes de gestion, cela se traduit par un important déficit financier qui résulte de la différence entre les loyers pratiqués et les loyers réels,
- l'impossibilité de réaliser les travaux nécessaires à l'entretien et à la maintenance des immeubles, ce qui engendre un phénomène de dégradation rapide du cadre bâti.

Pour le patrimoine privé, les propriétaires ne disposant pas de moyens de recours pour réviser les taux de loyers à la mesure de l'évolution des conditions économiques et sociales, en raison des procédures légales, lourdes et onéreuses, préfèrent délaisser l'administration et la gestion de leurs biens.

Il en résulte :

- une incapacité des propriétaires concernés à assumer leurs obligations en matière de conservation et d'entretien de leurs immeubles dont la vétusté et la dégradation engendrent à terme pour l'Etat, des problèmes de recasement;

- une impossibilité pour les propriétaires disposant de moyens financiers, d'entreprendre de grands travaux de réhabilitation de leurs immeubles, en raison de la difficulté d'évacuation des occupants pendant la durée nécessaire à la réalisation des travaux;
- un découragement des propriétaires de biens immobiliers susceptibles d'être loués, de se lancer dans le domaine de la location à usage d'habitation, privilégiant ainsi les locations spéculatives destinées à des usages industriels et commerciaux.

II.5.4 - Les moyens de réalisation :

La situation dans ce domaine peut être évaluée à travers les acteurs principaux qui concourent à la production du logement à savoir le maître de l'ouvrage, le maître d'oeuvre et l'entreprise de réalisation dont l'intervention a montré de grandes insuffisances qui se sont traduites par des délais de réalisation très élevés, une augmentation des coûts et une baisse de la qualité.

- **au niveau de la maîtrise d'ouvrage :**

Les insuffisances relevées dans ce cadre se sont caractérisées notamment par :

- le manque de maturation des projets liés très souvent à l'urgence des opérations à lancer, sans une évaluation préalable et suffisante des divers aspects du projet ;
- l'inadaptation des sites retenus pour l'implantation des projets qui ne réunissent pas toujours les conditions adéquates au plan technique et financier pour un bon déroulement ;
- le surdimensionnement des ouvrages fréquents et n'allant pas toujours dans le sens de la sécurité ;
- l'insuffisance de pilotage et de suivi des opérations;
- les retards dans le règlement des situations de travaux avec le préjudice ainsi causé à l'entreprise;
- les interférences et changements qui interviennent durant la réalisation et perturbent parfois les données initiales du projet ;
- les faibles exigences de cette maîtrise d'ouvrage plus préoccupée par les objectifs quantitatifs qui lui sont impérativement fixés que par la qualité de leur réalisation et par là même, du cadre de vie des ensembles urbains produits.

- **au niveau de la maîtrise d'oeuvre :**

Les problèmes rencontrés dans ce domaine sont liés à :

- l'inadaptation des études à la demande du maître de l'ouvrage et au site d'implantation, avec les modifications apportées et leur impact sur les délais et le coût de réalisation ;
- l'absence de préoccupation par le maître d'oeuvre dans la recherche du meilleur coût à travers la conception, les matériaux et procédés appropriés ;
- l'indexation des honoraires des bureaux d'études sur le coût général du projet et l'absence de compétition qui n'ont pas constitué un facteur incitatif à ces préoccupations ;
- la tendance à la typification des études pour certains projets qui n'a pas conduit à une production architecturale de qualité .

- **au niveau de l'entreprise de réalisation :**

L'outil de réalisation public qui a eu la charge des trois quarts des programmes de logements publics a très largement subi les effets d'une gestion fortement centralisée et d'un environnement socio-économique contraignant qui ne lui ont pas conféré l'autonomie et les moyens nécessaires à un fonctionnement fondé sur la rentabilité et l'efficience .

La branche de la construction regroupait à fin 1993, 6.700 entreprises employant 362.000 travailleurs dont 600 entreprises publiques occupant 266.000 travailleurs.

Un ensemble de facteurs ont conduit les moyens publics de réalisation à un état de déstructuration qui handicape lourdement leur fonctionnement parmi lesquels:

- la création d'une multitude d'entreprises locales sans études préalables de rentabilité et sans fonds de roulement. Plus de 500 entreprises de construction ont été créées sur cette base ;
- un déficit en management d'entreprise et gestion de projet ;
- la séparation de la mission d'études de celle de la réalisation, qui a privé les entreprises du savoir-faire et d'une meilleure intégration de leurs moyens ;

- la permanisation des effectifs dans une activité où la durée d'emploi est étroitement liée aux délais de réalisation de l'opération (ex : sur 6.600 travailleurs composant l'effectif global d'une grande entreprise d'Alger, il n'y a que 148 emplois temporaires) .
 - l'institution de prix fixes, administrés et la pratique du préfinancement des projets qui ont contribué à déstructurer complètement la situation financière des entreprises ;
 - des retards préjudiciables dans le recouvrement des créances des entreprises qui les obligent à recourir au découvert bancaire chèrement payé ;
 - le non aboutissement du processus d'autonomie, qui aurait permis l'assainissement d'un certain nombre d'entreprises. Il s'agit notamment des six plus grandes entreprises du secteur qui totalisent à elles seules, 31.000 travailleurs ;
 - les systèmes constructifs acquis par les entreprises à partir de l'année 1975, orientés vers les techniques industrialisées qui insuffisamment maîtrisées, ont contribué à l'uniformisation du paysage urbain et à la disparition progressive des métiers liés à la construction traditionnelle;
 - l'engagement de l'entreprise en tous corps d'état, ce qui limite son efficacité. Après la réalisation du gros oeuvre, l'entreprise s'enlise dans les travaux de finition qui peuvent être confiés aisément à de petites entreprises spécialisées et plus efficaces en termes de coût et de délai.
- **Les approvisionnements en matériaux de construction :**

Le déséquilibre entre l'offre et la demande de matériaux qui remonte au début de la décennie 1980, a fortement contribué à la faible productivité du secteur de la construction.

Au fur et à mesure que l'offre en construction tendait à se structurer et à se développer, la pénurie en matériaux apparaissait rapidement comme un goulot d'étranglement de plus en plus insurmontable, à l'origine de dysfonctionnements multiples :

- distribution totalement perturbée, n'autorisant aucune programmation des approvisionnements,
- immobilisations coûteuses des moyens de transport,
- constitution d'un marché parallèle de matériaux et développement de pratiques spéculatives sur des produits largement subventionnés par l'Etat ;

Ces difficultés n'ont pourtant pas suscité de solution de rechange, en favorisant l'utilisation intensive de produits de substitution : pierre, chaux, béton de terre stabilisé, siporex...ainsi que l'utilisation de coffrages métalliques.

L'évolution du marché pendant la période 1987-1993 a été marquée ainsi par un déséquilibre important, les taux de satisfaction de la demande ayant en moyenne été de 60 % pour le ciment, 44 % pour l'acier, pour les produits rouges et menuiserie, ce taux était situé autour de 50 %.

Cette situation a conduit les entreprises importantes à étendre progressivement leurs activités en se dotant d'unités de production de matériaux, introduisant ainsi de nouvelles préoccupations aggravant une gestion par ailleurs déjà problématique.

II.6 - Santé publique.

La santé a été inscrite dès l'indépendance comme action prioritaire dans les différents programmes nationaux de développement.

Les principes de base de la législation régissant ce domaine, favorisent la prévention et l'accès aux soins de santé par le biais d'un réseau d'infrastructures conséquent.

II.6.1 - Réseau d'infrastructure sanitaire :

Les efforts consentis par l'Etat en matière de politique sanitaire ont permis la réalisation à travers le territoire national d'un important réseau de structures composé de centres hospitalo-universitaires, d'établissements hospitaliers spécialisés, de centres de santé... répartis notamment en :

- 13 Centres hospitalo-universitaires;
- 184 Hopitaux généraux;
- 19 Hopitaux spécialisés;
- 474 Maternités;
- 455 Polycliniques;
- 1123 Centres de santé;
- 3876 Salles de soins.

Ce potentiel infrastructurel s'est appuyé sur un renforcement en moyens humains illustré par un ratio de 1 médecin pour 1872 habitants à fin 1993, et de l'amélioration des conditions de santé se traduisant, à fin 1994, par les indicateurs principaux suivants :

- Taux de natalité 2,82 %;
- Taux de mortalité 0,66 %;
- Taux de mortalité infantile 0,55 %.

II.6.2 - Actions engagées en matière de santé :

Depuis 30 ans, des comités d'experts ont été installés et des programmes de prévention et de lutte contre les maladies mis en oeuvre, sous l'égide du Ministère chargé de la Santé, dont les principaux sont présentés ci-après.

II.6.2.1 - Programmes de prévention :

Dans le cadre des programmes de prévention, des résultats satisfaisants ont été obtenus et apparaissent à travers les exemples suivants :

- le paludisme qui sévissait à l'état endémique (100.000 cas par an) jusqu'à la fin des années soixante, a pratiquement disparu du pays, à l'exception de quelques micro-foyers dans les zones enclavées;
- la poliomyélite, a pratiquement disparu au début des années quatre-vingt-dix;
- la déshydratation du nourrisson par diarrhée, principale cause de mortalité infantile jusqu'à la fin des années soixante-dix est en net recul;
- le typhus a disparu depuis 1977 grâce aux actions de vaccination et de désinsectisation menées par des équipes mobiles de prévention auprès des populations nomades;
- le nombre de tuberculeux a été divisé par 10, après 20 ans d'application du programme, alors qu'au début des années soixante un lit d'hospitalisation sur 5 était occupé par un malade atteint de tuberculose.

Pourtant, au cours de ces dernières années, on assiste à un recul de la couverture sanitaire, et par conséquent à une résurgence de certaines maladies (épidémies de diphtérie, rougeole, recrudescence des cas de tuberculose).

A côté des problèmes sanitaires spécifiques à la santé, il existe de nombreux programmes de santé où l'apport d'autres secteurs est essentiel sinon indispensable. On peut citer :

- la lutte contre les zoonoses (maladies communes à l'homme et à l'animal);
- la lutte contre la malnutrition ;
- la lutte contre les maladies à transmission hydrique ;
- la lutte contre les maladies sexuellement transmissibles et le sida ;
- la lutte contre la toxicomanie et la drogue...

II.6.2.2- Programme de lutte contre les maladies à transmission hydrique :

L'analyse de la situation épidémiologique permet de constater que les maladies à transmission hydrique (Choléra, Fièvres Typhoïdes, Dysenteries, Hépatites, Poliomyélite...) conservent leur prééminence sur toutes les autres maladies transmissibles à déclaration obligatoire.

En effet, ce sont en nombre, les premières maladies en Algérie sévissant pour la plupart d'entre elles (sauf le choléra qui a un cycle épidémique particulier), à l'état endémique.

La dégradation constante de l'hygiène du milieu et de la salubrité publique, aggravée par un développement anarchique de l'urbanisation qui a en quelque sorte «ruralisé» les grosses agglomérations, a favorisé l'apparition à partir de 1988 de grandes flambées épidémiques de fièvre typhoïde malgré la mise en place de réseaux d'adduction d'eau potable et d'assainissement.

Le développement et l'amélioration du raccordement à ces deux réseaux à partir de 1988 - 1989 au niveau national coïncide paradoxalement avec l'augmentation des épidémies urbaines de fièvre typhoïde dûes aux cross-connexion. Ce phénomène est dû à plusieurs facteurs, notamment :

- la mauvaise gestion des réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement ;
- le non respect des normes de construction ;
- la prolifération d'entreprises publiques, para-publiques ou privées n'ayant aucune technicité ou expérience dans les travaux de canalisation, aggravée par l'absence et le manque de compétence du contrôle de la part des maîtres d'ouvrage publics.

D'autre part, les constructions illicites associées à l'absence des plans directeurs d'urbanisme, participent à l'aggravation de la situation épidémiologique nationale des maladies précédemment citées.

Le degré de contamination et de pollution des Oueds, de certains barrages, et même de certaines nappes phréatiques par les rejets d'eaux usées urbaines est devenu inquiétant et risque de limiter les effets attendus de la mobilisation des ressources hydrauliques.

L'introduction dans le pays de procédés et de technologies non maîtrisés et/ou non appropriés en matière de traitement des eaux usées a eu comme conséquence l'arrêt de presque 90 % des stations d'épuration des eaux usées, au niveau national avec toutes les conséquences qui en découlent sur le double plan sanitaire et environnemental.

La mobilisation des ressources humaines, matérielles et financières importantes au cours d'une épidémie de choléra en 1986 a montré la nécessité d'une prise en charge intersectorielle de ces maladies (Intérieur et Collectivités Locales, Hydraulique, Santé, Agriculture, ...).

Pour la première fois, l'implication des divers secteurs autour de ce problème a été clairement établie et a permis de mettre en place un comité national de suivi du programme de lutte contre les maladies à transmission hydrique, programme, élaboré à la fin de l'année 1986.

II.6.2.3 -Programme de lutte contre les MST - Sida :

L'Algérie fait partie des pays à faible taux de prévalence de l'infection à VIH (virus de l'immuno déficience humaine) et du sida, mais elle n'est pas à l'abri d'une augmentation de ce taux compte tenu de sa situation géographique.

Le premier cas de sida en Algérie, a été diagnostiqué en 1985. Depuis, le nombre a augmenté pour atteindre au 31 décembre 1994, 217 cas de sida et 477 séropositifs.

L'évolution de ce problème impose une politique de prévention et de réduction de l'impact du sida,.

A ce titre, des actions ont été mises en oeuvre et se sont traduites essentiellement, par la mise en place d'un programme national de lutte contre le sida (PNLS) avec la création d'un comité national de lutte contre les maladies sexuellement transmissibles/sida (juin 1988), suivie de l'élaboration de deux plans à moyen terme de lutte contre le MST/sida (PMT1 en 1990 et PMT2 en 1994).

Le PMT1 a été réalisé sous forme de trois plans d'actions annuels mis en oeuvre durant la période 1991 - 1993.

Le PMT2 couvre, quant à lui, la période 1995 - 1999 et regroupe les plans stratégiques sectoriels des Ministères chefs de file engagés dans la lutte contre le sida, plans traduisant les stratégies et interventions retenues, qui seront engagées à l'effet de :

- prévenir la transmission sexuelle;
- prévenir la transmission du VIH par le sang;
- prévenir la transmission périnatale du VIH;
- réduire l'impact sur la santé des séropositifs;
- réduire l'impact sur les patients infectés par le VIH.

II.6.2.4- Programme de lutte contre la toxicomanie et la drogue :

Durant les décennies passées, le trafic et l'usage des stupéfiants était un phénomène inconnu ou de moindre importance en Algérie.

Toutefois, la position géographique du pays et l'étendue de ses frontières, la situation de crise multidimensionnelle et la jeunesse de la population laissent craindre un développement de ce fléau.

Les données actuellement disponibles dans ce domaine sont insuffisantes, mais l'augmentation progressive des affaires traitées en matière de drogue et de quantités saisies (statistiques judiciaires) et de la demande en produits psychotropes (milieu médical) révèlent l'évolution de ce phénomène.

Les facteurs favorisant et causes qui seraient à l'origine de l'apparition et du développement de la toxicomanie en Algérie sont notamment:

- l'explosion démographique,
- la promiscuité et la crise du logement,
- l'exclusion, le manque de réinsertion, la délinquance,
- les flux migratoires accrus et l'ouverture des frontières.

Aussi, ces dernières années, des réflexes de défense ont apparu tant au niveau des pouvoirs publics que dans la société civile à travers la multiplication d'associations.

Les premières initiatives ont été développées par les différentes institutions concernées et des mesures de lutte, éparpillées certes, ont permis de déboucher sur la nécessité d'une stratégie plus élaborée et plus coordonnée.

Ainsi, une commission interministérielle regroupant plusieurs Départements ministériels et le mouvement associatif a été mise en place au cours du 1er trimestre 1992.

En conséquence, les actions dans le domaine de la drogue et de la toxicomanie, visent à intéresser tous les déterminants et à accroître les efforts de toutes les composantes sociales pour réaliser et appliquer les stratégies élaborées par le programme national de lutte contre la drogue et la toxicomanie.

III- LES NOUVELLES POLITIQUES MISES EN OEUVRE ET LES ACTIONS A ENGAGER.

Sur la base du constat de la situation économique et sociale qui a caractérisé le pays à l'issue des différentes politiques développées, un ensemble d'actions ont été engagées en vue d'asseoir les conditions de mise en place des réformes économiques et sociales introduites.

Cette partie retrace les axes principaux liés aux politiques introduites durant les trois dernières années notamment, ainsi que les actions à mettre en oeuvre et qui seront de nature à imprimer une plus grande dynamique au développement des établissements humains

III.1 - Politique d'équilibre régional :

En matière d'équilibre régional, la démarche engagée et devant être consolidée en vue de réduire progressivement les dysfonctionnements précédemment évoqués sera axée sur la mise en oeuvre de mécanismes de complémentarité entre les différentes régions du pays.

Dans cet espace géo-économique régional caractérisé par une problématique similaire de développement, le schéma régional d'aménagement du territoire apparaît comme l'instrument clé de la politique d'aménagement du territoire, dans la mesure où :

- Il traduit et met en oeuvre les options régionales de la politique d'aménagement du territoire ;
- Il assure la cohérence et la coordination intra-régionale ;
- Il aide à la prise de décision pour la localisation d'équipements structurants, d'implantation d'activités d'envergure régionale ;
- Il intègre les atouts et les insuffisances locales, jusque là occultés par la planification centralisée ;
- Il constitue un instrument de coordination et de cohérence entre les utilisateurs de l'espace régional ;
- Il est un instrument d'expression de solidarité et de complémentarité inter-départements, rentabilisant et optimalisant ainsi, les investissements consentis sur cet espace.

Son opérationnalité a amené le Département ministériel en charge de l'Aménagement du Territoire à entreprendre une large concertation au niveau de neuf régions réparties sur l'ensemble du territoire afin de dégager le consensus nécessaire quant à sa faisabilité et sa traduction en plan régional d'aménagement et de développement du territoire pour chacune des régions considérées.

Pour la mise en oeuvre de l'aménagement du territoire, l'espace régional apparaît comme étant seul à même d'assurer la cohérence, faite de complémentarités, de solidarités et d'économies d'échelle. Cette vision a été favorablement accueillie par les cadres des structures déconcentrées de l'Etat qui la perçoivent, comme une évolution dans l'organisation socio-économique du pays.

Ces schémas demeurent cependant, un point de départ pour la mise en place des structures régionales chargées de leur traduction en plan de développement et de leur exécution. Ces structures qui doivent initier des schémas directeurs spécifiques à leurs régions devront procéder avec le concours des bureaux d'études et des universités, à l'actualisation des schémas régionaux tous les cinq ans.

Les espaces régionaux sur lesquels s'articuleront les bases des rééquilibrages du développement et du territoire, doivent se fonder sur les solidarités que peuvent développer un certain nombre de départements limitrophes et liés par des problématiques de développement similaires ou convergentes, afin d'organiser un développement cohérent, autonome et auto-entretenu.

La politique régionale de l'Etat doit encourager, promouvoir et instrumenter ces espaces régionaux, à travers :

- la politique des grandes infrastructures qui doit être envisagée, coordonnée et intégrée, selon les potentialités ou vocations de ces espaces, ainsi que les compensations de handicaps dont ils doivent bénéficier (désenclavement, ressources en eau...) ;
- l'organisation de structures de concertation permettant aux diverses collectivités locales de chaque espace régional, de participer solidairement à la définition et à la mise en oeuvre des objectifs de développement retenus pour leur région ;
- l'institution de relations partenariales entre l'Etat et les collectivités locales régionales, pour responsabiliser contractuellement ces dernières, aussi bien sur les actions régionales, que sur l'encadrement et la réalisation du développement local.

C'est notamment à travers la politique régionale et les cadres de promotion du développement territorial qu'elle offre, que la stratégie d'aménagement du territoire trouvera le seul palier où peuvent être mises en cohérence toutes les politiques sectorielles de développement et donc fiablement définis, suite à cette intégration, les objectifs du développement local qui leur sont associés.

III.2- Politique urbaine:

La nouvelle politique urbaine doit prendre en charge tous les problèmes pour redonner à la ville et à l'urbanisation le rôle véritable et la dimension tant quantitative que qualitative, qu'elles doivent assumer dans le développement et la mise en valeur cohérente du territoire national dans son ensemble. La ville est en effet un établissement humain qu'il faut organiser et gérer pour l'harmonie sociale et les conditions de vie qu'il doit offrir à ses habitants, mais également un «équipement» de base de l'organisation et du développement équilibré du territoire, en fonction des activités productives et organisationnelles qu'il doit développer. A la politique urbaine générale qui doit viser la réorganisation cohérente des réseaux urbains, doit se greffer, une politique propre de la ville, liée à la gestion efficace et à la reconsidération des cadres urbains eux-mêmes.

III.2.1 - La nouvelle organisation urbaine.

A travers la politique d'aménagement du territoire, c'est toute la vision de l'armature urbaine du pays qu'il faut reconsidérer, en refondant son organisation, ses objectifs et sa prospective sur les logiques territoriales qui la conditionnent.

La logique économique territoriale impose notamment :

- la maîtrise et la réorganisation de l'urbanisation des aires métropolitaines telliennes et notamment de celle d'Alger ;
- la constitution et la promotion au niveau des régions intérieures, de véritables métropoles régionales, capables de parvenir à travers les activités productives et organisationnelles, les équipements économiques structurants..., aux masses critiques nécessaires pour générer, organiser et diffuser le développement régional ;
- la promotion des armatures urbaines régionales sur la base de la diffusion des activités urbaines significatives et selon les potentialités territoriales à mettre en valeur ;
- des villes nouvelles liées aux diverses réorganisations et restructurations qu'impliquent, aussi bien la maîtrise des aires métropolitaines, que la construction des armatures urbaines régionales de la plupart des zones intérieures.

La logique socio-territoriale implique par ailleurs :

- l'implantation de services publics et d'équipements conséquents dans les campagnes et agglomérations rurales, afin de ne pas donner prise aux mouvements d'exode que crée toujours l'urbanisation «sélective» ;
- le rejet définitif du modèle d'urbanisation normative mis en oeuvre jusque là, car toutes les fonctions administratives locales s'envisagent fort bien dans le cadre de chefs lieux ruraux, tant que des critères économiques réels, n'imposent pas le passage à l'urbain.

Envisagée sous ces formes, la future armature urbaine sera l'outil essentiel de la stratégie d'aménagement du territoire, tant pour les remodelages à opérer dans l'occupation du territoire (activités, infrastructures, peuplement), que pour la promotion interne des diverses régions.

L'urbanisation maîtrisée doit notamment permettre :

- de désengorger les grandes métropoles déjà constituées, en réorganisant l'urbanisation et la distribution des activités dans le cadre de leurs aires métropolitaines respectives ;
- de construire les armatures urbaines des régions intérieures (Hauts Plateaux et Sud), en y constituant d'abord des métropoles régionales effectives et en y réorganisant ensuite les relais urbains indispensables qui diffuseront les dynamiques économiques engagées et assureront donc, l'auto-développement régional recherché ;
- d'intégrer surtout les milieux ruraux à ce processus d'urbanisation cohérente, en y renforçant les activités et en y créant des conditions de vie suffisamment attrayantes, pour endiguer l'exode rural.

Ainsi, la réalisation de ces objectifs repose sur des options volontaristes, impliquant la reconsidération globale de l'armature urbaine actuelle du pays, à travers la distribution des villes à l'échelle du territoire et des régions, les fonctions et les rythmes de croissance de chacune d'elles, et la promotion obligatoire de nouvelles entités urbaines (villes nouvelles), en fonction des saturations à alléger dans les aires métropolitaines ou de la «construction économique» dont doivent bénéficier les régions intérieures.

III.2.2 - Les dimensions de la nouvelle politique urbaine:

Le remodelage de l'armature urbaine que permettra de mettre en oeuvre cette maîtrise globale de l'urbanisation, à travers la maîtrise effective de chacune de ses unités, comporte divers paliers spécifiques et relatifs aux niveaux de référence ou aux instruments de ce remodelage , à savoir :

- les aires métropolitaines et notamment la région d'Alger ;
- les métropoles régionales ;
- les villes moyennes ;
- les villes nouvelles;
- les espaces verts.

- Alger et sa région:

La situation actuelle d'Alger et de sa région résume sous une forme accentuée, tous les effets de la crise urbaine qu'affronte le pays. L'état de l'agglomération elle-même traduit directement selon diverses zones, aussi bien l'ampleur des exclusions sociales que le désordre impliqué pour un patrimoine immobilier inestimable. L'étalement désordonné de l'urbanisation périphérique menace les ressources agricoles de la région, tout en compliquant chaque jour davantage, le fonctionnement de l'agglomération et de l'aire métropolitaine.

Aux risques d'asphyxie fonctionnelle qui menacent directement la capitale, s'ajoutent les atteintes et les remises en cause non moins inquiétantes, qui concernent tout le potentiel économique de sa région.

Cette situation va évidemment à l'encontre des ambitions maghrébines, méditerranéennes et internationales de la capitale.

La politique de la ville et de l'organisation urbaine devra ainsi réserver une place prépondérante à travers des instruments spécifiques à la capitale et à sa région.

- Les métropoles régionales:

Les régions ou espaces économiques régionaux sont des sous-ensembles primaires du système territorial global, pour lesquels se sont déjà constituées, sont en voie de constitution ou peuvent être identifiées et promues, les bases d'une dynamique spécifique de développement. L'état et la qualité de cette dynamique traduisent pour chaque région, le niveau de mobilisation de ses dispositions et ressources intrinsèques, par le biais des activités motrices que regroupe la métropole régionale, dans la mesure où c'est notamment à partir d'elles que s'organise et se diffuse la croissance des autres secteurs d'activités de la région.

Les espaces régionaux telliens pour leur part bénéficient d'armatures urbaines non encore réellement structurées.

La situation est toute autre, pour les autres régions du pays, dans la mesure où tout en partageant la crise de la gestion urbaine qui concerne tout le pays, elles ne disposent en outre, d'aucun organisme urbain suffisamment conséquent et surtout équipé pour assumer les tâches de l'organisation régionale et donc par voie de conséquence, d'aucune armature urbaine structurée, ou en phase réelle de structuration.

La stratégie à mettre en oeuvre doit donc viser en priorité :

- la consolidation, l'organisation fonctionnelle et la promotion des métropoles telliennes, pour lesquelles il s'agira d'ailleurs comme pour la capitale de procéder aux allègements et délocalisations d'activités qui s'imposent ;
- la constitution et la promotion de véritables métropoles régionales tant pour les Hauts Plateaux que pour le Sud, en liaison évidemment avec la construction pratiquement générale de toutes les armatures urbaines de ces régions.

Aussi, parallèlement à l'affinement des fonctions de la capitale et à la promotion de ses vocations internationales, il faut concevoir et organiser les autres agglomérations régionales du pays en métropoles régionales d'équilibre.

Les métropoles régionales déjà constituées ou à promouvoir à cet effet, doivent constituer des centres de développement économique.

Pour ce faire, ces métropoles doivent bénéficier obligatoirement des grands réseaux de transport et de communication (autoroutiers, ferroviaires, aériens, notamment) afin de leur conférer un rôle à la mesure de leur double mission : atténuer la pression qui pèse sur la capitale et devenir les moteurs du développement régional.

Pour les métropoles telliennes qui développent déjà certaines fonctions à vocation internationale, il sera question de favoriser les équipements, les espaces et les activités qui la renforceront, car dans le cadre maghrébin, et méditerranéen elles auront à seconder utilement la capitale pour promouvoir les intérêts de l'économie nationale. Il s'agira pour ces métropoles telliennes d'envisager des schémas directeurs d'aménagement de leurs aires métropolitaines respectives:

Ces schémas directeurs auront pour objet :

- d'harmoniser l'urbanisation et l'organisation des activités de ces aires métropolitaines, en développant notamment des villes nouvelles liées à la décongestion des métropoles elles-mêmes, et la redistribution des activités et des fonctions dans leur environnement;
- de protéger les ressources naturelles et les activités agricoles ;
- d'organiser les infrastructures de transport ;
- de reconverter les activités industrielles métropolitaines selon les créneaux et la compétitivité qu'impliquent les vocations internationales visées.

Pour les Hauts Plateaux et le Sud, il faut au contraire créer ou renforcer les métropoles régionales indispensables soit en s'appuyant sur des centres urbains déjà existants (actuels chefs lieux urbains en raison des équipements acquis) et aptes à assurer ce rôle, soit en ayant directement recours, lorsque des conditions spécifiques l'exigeront, à une ville nouvelle liée à un site vierge ou à l'extension d'un noyau urbain déjà existant.

- Les villes moyennes:

Véritables relais du développement régional à son point de jonction et de complémentarité avec le développement local, les villes moyennes doivent présenter deux atouts:

- un cadre de vie de qualité et des fonctionnements moins tendus que celui des grandes agglomérations,
- des services et des équipements que les petites villes, les centres de vie et le milieu rural ne peuvent assurer.

La politique des villes moyennes doit avoir en conséquence, un contenu précis articulé autour de trois axes d'action:

- l'encouragement des villes moyennes et leur développement doit être pris en compte dans le cadre de mécanismes et d'aides financières spécifiques,
- leur urbanisme doit être adapté à leur taille et à leur environnement, afin de décourager les surdimensions architecturales et les constructions pesantes (barres, tours) ;
- enfin, leur financement doit faire l'objet d'une sollicitude particulière de l'Etat, dans le cadre des contrats de plan.

Au niveau de l'urbanisation elle-même, ces villes moyennes constitueront le rempart nécessaire contre aussi bien le gigantisme qui menacerait les éléments de l'armature urbaine supérieure et notamment les métropoles, que la diffusion incontrôlée de l'urbanisation et le foisonnement des petites villes, qui se fait toujours au détriment des milieux ruraux.

Les villes moyennes doivent constituer un palier d'organisation et d'encadrement du développement local.

- Les villes nouvelles:

La politique des «villes nouvelles» est une réponse originale en tant que pôle d'organisation et de canalisation de l'expansion urbaine et un levier de desserrement de la pression urbaine autour des grandes villes et de décentralisation des activités et de l'habitat à partir du Nord.

Dans cette stratégie globale d'aménagement du territoire, la création de «villes nouvelles» apparaît comme étant un axe primordial d'équilibre de l'armature urbaine, et une manière d'organisation spatiale, seule à même de juguler les effets pervers de l'urbanisation anarchique dont le dysfonctionnement se traduit souvent, par une consommation exagérée de l'espace agricole utile, une désarticulation des tissus urbains et un développement inégal à l'intérieur des villes marquées par l'exclusion et la marginalisation sociales.

Le concept «ville nouvelle» comporte des aspects ayant trait à l'aménagement du territoire et à l'urbanisme et devra en conséquence, être intégré aux dispositions législatives relatives à ces matières (loi relative à l'orientation foncière et celle relative à l'aménagement et l'urbanisme).

Les «villes nouvelles» doivent s'inscrire par ailleurs dans le cadre des schémas national et régional d'aménagement du territoire.

De par leur ampleur, leur taille et leurs effets, les «villes nouvelles» constituent le type même de projet d'intérêt national.

L'option de création de «ville nouvelle» en Algérie, comme élément d'une politique d'aménagement du territoire et comme facteur de régulation urbaine présentera un intérêt certain en vue de réaliser une organisation spatiale maîtrisée et un cadre de vie urbain différent de celui que connaissent nos villes actuellement (urbanisation anarchique, pertes considérables de terres agricoles les plus riches, sous-équipement, saturation des moyens de communication, gestion des métropoles, dégradation des conditions de vie ...).

- Les espaces verts:

La croissance spatiale des villes, l'extension des banlieues, la désagrégation des campagnes environnantes ont dénaturé le paysage urbain ainsi que la périphérie.

La ville a créé par ailleurs des concentrations de populations soumises aux multiples nuisances urbaines, auxquelles s'ajoutent les différentes sources de pollution engendrées par les unités industrielles.

Ces diverses nuisances entraînent la dégradation du cadre de vie, accentuée par un manque d'espaces naturels (forêts urbaines, bois...) ou artificiels (jardins publics, squares....).

Ces espaces verts qui jouent un rôle de plus en plus important dans la structure de l'urbanisation constituent un élément essentiel de la qualité de la vie en milieu urbain grâce aux effets bénéfiques qu'ils exercent tant sur la santé du citoyen que sur l'esthétique de la ville.

Dans le cadre des différents aménagements, il est à déplorer que la notion d'espaces verts est souvent exclue.

Aussi, la plupart des grandes villes du pays souffre de leur urbanisme et voit leur cadre de vie se dégrader, situation due :

- à l'absence d'une véritable politique en matière d'espaces verts,
- au manque des terrains au niveau des agglomérations urbaines,
- à l'insuffisance de moyens financiers,

Aussi, la condition essentielle pour la prise en charge des espaces verts, doit passer par leur reconnaissance en tant "qu'équipements structurants d'intérêt public" et permettra alors la mise en place d'une véritable politique verte où l'ensemble des acteurs tant administratifs que civils tiendront compte de toutes les orientations qui seront prescrites.

Outre les différents aspects ainsi évoqués qui caractérisent la politique urbaine et les actions à développer dans ce cadre, il y a lieu de souligner la dimension primordiale que revêt la prise en considération du risque sismique en Algérie, dont l'intérêt et la nécessité de prise en charge sont développés ci-après.

III.2.3 - La construction et l'aménagement en zones sismiques :

Pour être efficace, toute planification de développement en zone parasismique exige une prise de conscience du risque sismique tant par les acteurs de l'acte de bâtir que par les citoyens eux-mêmes.

La réduction du risque sismique nécessite non seulement la mise en place d'un programme qui inclut des plans d'intervention post-sismiques, des codes et pratiques de constructions parasismiques et un aménagement adéquat, mais aussi une mise en application rigoureuse des recommandations dans ce domaine.

La composante aménagement du territoire et urbanisme revêt une importance particulière en ce sens que si les aléas sismiques sont pris en compte dans tous les aspects de mise en forme des plans d'aménagement, les plans d'intervention post-sismiques et les conceptions et calculs des structures qui s'y adapteront seront à même de contribuer à la réduction du risque.

L'objectif principal de l'aménagement du territoire et de l'aménagement urbain vis à vis des séismes est de réduire les pertes potentielles en liant l'utilisation des sols aux différents types et intensités des aléas sismiques.

En établissant les plans d'aménagement et de développement de la construction, les aspects sociaux et économiques de certaines localités destinées à des usages particuliers doivent être mis en adéquation avec les coûts des mesures nécessaires pour réduire le risque à un niveau acceptable.

Dans les zones déjà développées, la valeur des bâtiments et infrastructures existants doit être mise en adéquation avec les coûts des dégâts matériels et corporels induits par les séismes.

Le Nord de l'Algérie étant sismiquement actif, des actions tendant à contribuer à la réduction du risque sismique ont été mises en oeuvre.

Ainsi, l'aspect constructions parasismiques a été pris en charge par l'élaboration du Règlement Parasismique Algérien (RPA) lequel, pour refléter la réalité sismique des différentes régions du pays s'est basé sur une carte sismique globale découpée en trois zones :

- zone I, la moins sismique englobant les Hauts Plateaux et l'Atlas saharien ;
- zone II, zone intermédiaire couvrant le Nord du pays diminué de la zone III dont elle est sismiquement moins active ;
- zone III, considérée comme la plus active elle concerne la région Chlef - Nord/Ouest d'Alger-(voir en annexe la carte macrozonage sismique du RPA 88).

Cette classification, basée sur un catalogue de la sismicité historique et de quelques études géologiques, cède progressivement le pas à une meilleure visualisation du contexte sismotectonique grâce aux études d'aléa sismique qui sont plus affinées et qui quantifient l'aléa en termes plus précis et plus adaptés aux besoins des planificateurs, des ingénieurs et des constructeurs.

Faisant suite à l'étude de l'aléa sismique de Chlef initiée en 1982, des études similaires sont actuellement en cours et d'autres se sont initiées prochainement.

Pour les constructions existantes, les premières études de vulnérabilité ont été entamées depuis quelques années.

Cependant, beaucoup reste à faire dans le domaine des études, tout est à concevoir dans le domaine de la coordination entre les différents intervenants (ingénieurs, architectes, planificateurs, protection civile, secteur sanitaire, collectivité locales, citoyens...) et surtout dans l'application scrupuleuse des plans établis.

Enfin, il y a lieu de noter que l'aménagement du territoire et le développement des infrastructures doivent tenir compte du risque sismique à trois niveaux :

- au niveau global, il y a lieu de privilégier les zones de moindre aléa sismique (zone I) et dans une moindre mesure la zone II;
- au niveau régional, la considération de la carte d'aléa sismique régional, si elle existe, ou son étude et confection si elle n'existe pas, permettra de choisir les sites et zones d'implantation les moins hasardeux;
- au niveau local, et quelle que soit la zone considérée, il est indispensable d'effectuer pour tout aménagement d'importance (nouveau site urbain, complexe socio-culturel ou économique, grosse infrastructure...) , une étude et une carte de microzonage du site concerné.

D'une manière générale, il y a lieu de retenir que la préoccupation du risque sismique que doivent intégrer l'aménagement territorial et l'urbanisme a été progressivement pris en charge à travers l'élaboration d'un règlement parasismique sur la base d'une carte globale établissant la sismicité des différentes zones du pays.

Cette répartition par zones, fondée sur le catalogue de la sismicité historique et quelques études géologiques, sera progressivement affinée par des études engagées sur les aléas sismiques en vue de mieux cerner et quantifier le risque et par là même, éclairer les planificateurs et les différents intervenants dans ce domaine.

L'objectif recherché dans ce cadre est de réduire les pertes potentielles en liant l'utilisation des sols et l'implantation d'équipements présentant notamment un caractère stratégique ou dangereux, aux intensités et à la nature des aléas sismiques.

III.3 - Politique de l'environnement.

La politique de l'environnement insuffisamment mise en oeuvre à ce jour, devra intégrer des approches de développement durable, assurant la qualité environnementale et l'économie des ressources, dans le cadre des autres secteurs économiques

III.3.1 - Le cadre macro-économique de l'environnement.

Une compréhension claire de l'impact sur l'environnement par le processus de réformes est essentielle à la définition d'une politique de l'environnement. Il s'agira dans ce cadre d'instituer une instance chargée d'analyser les politiques sectorielles sur l'environnement et de proposer les alternatives nécessaires dans les divers domaines d'activité.

- Les politiques industrielles et énergétiques :

La restructuration et la réforme du secteur industriel public ainsi que la libération du commerce extérieur devraient favoriser à terme l'adoption de technologies à haute productivité et l'utilisation rationnelle des matières premières et de l'énergie.

Ces industries en se soumettant à une réglementation environnementale rationnelle pourront internaliser les coûts des effets négatifs sur l'environnement.

Il conviendra également de définir une politique incitative dans ce cadre pour l'adoption de technologies propres et de délocalisation des investissements hors d'un tissu urbain actuellement fortement saturé par maintes nuisances.

Par ailleurs, il sera nécessaire d'opérer une révision du modèle de consommation énergétique national tant par une politique de tarification instituant des prix appropriés que par une politique de promotion des énergies les plus disponibles: gaz naturel et gaz de pétrole liquéfié au lieu de produits raffinés, énergie solaire pour les localités isolées.

- La politique agricole :

Le poids démographique, la non maîtrise des techniques culturales et d'irrigation aggravent le phénomène de l'érosion et réduisent une surface agricole utile déjà limitée. Ainsi il est urgent de définir une politique agricole devant s'atteler à :

- mettre en oeuvre une réforme foncière en profondeur qui favorise la création d'exploitations agricoles de taille suffisante pour leur valorisation optimale ;
- identifier les acteurs de la concertation et définir une politique de la steppe où l'Etat jouerait son rôle régulateur et les éleveurs leur rôle d'investisseur pour une régénération de ressources conforme à leurs intérêts;
- dynamiser le réseau de vulgarisation et de diffusion de l'information aux agriculteurs relatif aux modes d'exploitation des sols, aux techniques culturales et d'irrigation, à l'utilisation rationnelle des pesticides et engrais;
- réhabiliter les fermes pilotes par un encadrement de haut niveau et un support logistique conforme aux objectifs, et les ériger en foyers de rayonnement des progrès techniques et scientifiques;
- renforcer les actions de lutte contre la désertification et de protection de la faune et de la flore.

- La politique de l'eau :

L'amélioration de la conscience environnementale permettra d'élaborer des stratégies de conservation pour réduire les pertes, et lutter contre le gaspillage d'une ressource aussi rare et passe par le développement d'un système d'assainissement et d'épuration des eaux usées adapté, en concertation organisée avec les utilisateurs.

Il s'agira de développer un processus participatif, en :

- décentralisant progressivement la gestion et la distribution de l'eau en renforçant les collectivités locales et en dynamisant les contrats de concession avec le secteur privé;
- développant la concertation avec l'ensemble des parties prenantes pour les amener à influencer sur la formulation de politiques, de choix d'investissements et de décisions de gestion affectant les communautés.

La coopération intersectorielle et la mise en place progressive de formes de gestion participative et décentralisée dans un esprit de responsabilisation élargie, devra constituer le fondement d'une politique de conservation des ressources.

- La lutte contre la pollution :

Dans ce domaine prioritaire, il conviendra de:

- mettre en oeuvre le principe du pollueur payeur, par un déploiement plus conséquent des inspections de l'environnement et la fixation d'une « amende » dissuasive, calculée sur la base des charges polluantes effectivement déversées et leur degré d'innocuité, ainsi que des déchets produits ou stockés, à même d'inciter les entreprises à internaliser les coûts des effets de la pollution tant sur le plan économique que sur le plan de la santé publique;
- mettre en place les procédures du contrôle intégré de la pollution en instituant les permis de pollution;
- promouvoir des politiques incitatives pour amener les entreprises à investir hors du tissu urbain, à adopter des technologies propres et à s'orienter vers des créneaux peu consommateurs d'énergie et de matières premières;
- arrêter une politique de gestion des déchets dangereux;
- améliorer la gestion des déchets solides urbains;
- renforcer l'Agence Nationale pour la Promotion et la Rationalisation de l'utilisation de l'Energie dotée à l'heure actuelle de faibles moyens, en vue de promouvoir une véritable politique d'économie de l'énergie et de participer au programme mondial de lutte pour la diminution de l'effet serre.

III.3.2 - Le cadre juridique et réglementaire.

Malgré l'adoption d'une législation couvrant les principaux aspects de la protection de l'environnement, des problèmes sont encore identifiés, pour lesquels des efforts seront consacrés dans ce cadre, à travers notamment:

- le lancement de l'inventaire de la faune et de la flore, qu'il convient d'intensifier, le dispositif juridique devant veiller à délimiter les responsabilités au niveau central et local en ce qui concerne l'aménagement, la gestion et la mise en oeuvre d'une véritable politique de protection de la nature et de valorisation de notre patrimoine;

- le code pastoral qui devra être revu en précisant les obligations de chaque partie dans le sens d'une utilisation rationnelle des ressources biologiques terrestres et de leur régénération;
- la protection des ressources hydriques qui pourra être assurée par une meilleure définition de normes et standards tant pour la quantité que pour la qualité des eaux ainsi que par des outils législatifs et des instruments économiques et financiers à élaborer;

Des efforts importants ont été développés en matière de législation dans le domaine de l'environnement, qu'il s'agira de parachever à travers la prise des textes réglementaires devant permettre une mise en oeuvre rapide et efficace.

III.3.3 - Le cadre institutionnel:

Le cadre institutionnel existant en matière d'environnement traduit la volonté des pouvoirs publics d'impulser une approche intégrée de protection de l'environnement en relation avec les autres secteurs. A ce titre, il est recommandé de :

- renforcer les capacités institutionnelles de la structure concernée (Direction Générale de l'Environnement) et les capacités techniques des laboratoires et des inspections ;
- renforcer les liens entre cette structure et les autres Départements ministériels par la clarification des mandats de chacun ;
- mettre en place, dans les meilleurs délais, le Haut Conseil de l'environnement et du développement durable, instance d'élaboration de la politique nationale de l'environnement..

Il conviendra en outre de :

- clarifier le rôle et la responsabilité des différents Départements ministériels, pour lutter contre la dégradation des écosystèmes qui peuvent être affectés par leurs décisions;
- créer des cellules d'études, en attendant une meilleure prise en charge des questions environnementales dans les différents organigrammes, pour initier la réflexion sur l'impact sur l'environnement et le développement durable des politiques qui seront élaborées;
- confier des missions précises dans ce cadre aux structures déconcentrées à même de contribuer aux niveau régional et local à la protection de l'environnement (structures départementales de l'Etat chargées de l'industrie et des mines, de l'agriculture, de l'hydraulique, de l'habitat, de la santé...) en vue d'une implication responsable dans les décisions pouvant affecter l'environnement (permis de construire, équipements, installations classées, zones d'activités...).

III.4- Politique du logement

L'ampleur de la demande de logements face à une offre caractérisée par les fortes contraintes évoquées ci-avant qui ont découlé des différentes politiques développées dans ce domaine impliquent la mise en oeuvre d'un programme d'action axé autour du recentrage des missions et du rôle de l'Etat.

Ainsi, un ensemble d'actions déjà engagées devra être consolidé à travers une plus grande implication des divers intervenants dans l'acte de construire et des citoyens demandeurs de logements afin d'enclencher une dynamique durable de sortie de la crise actuelle dans ce secteur sensible et déterminant dans la formation des établissements humains.

Dans ce domaine, ce programme prioritaire portera sur les axes ci-après :

III.4.1- La maîtrise du développement urbain :

La maîtrise du développement urbain qu'implique l'évolution de la population est liée à la politique d'aménagement du territoire devant être mise en oeuvre en vue d'éviter la croissance démesurée des agglomérations.

Les actions à développer dans ce cadre et précédemment décrites devront être soutenues par :

- La dynamisation de la promotion foncière ;
- la valorisation du cadre bâti.

1- La production des terrains à bâtir et l'encouragement de la promotion foncière.

Une part importante de constructions illicites et d'habitat précaire résulte de l'impossibilité pour un simple citoyen d'obtenir un lot de terrain du fait des politiques foncières antérieures.

Cette situation a commencé à être dépassée pour libérer toutes les initiatives qui concourent à l'augmentation de l'offre de logements et par là même, à la diminution de la demande sur le logement social notamment. Ainsi, il y a lieu de consacrer un ensemble d'actions engagées en vue:

- de poursuivre les opérations déjà engagées pour mettre un terme aux conditions d'habitat insalubre et de marginalisation sociale ;
- de parachever les actions de régularisation des titres de propriétés et d'assainissement des contentieux fonciers existants ;
- de réaliser l'inventaire des terrains urbanisables appartenant au domaine privé de l'Etat et relevant des communes ;
- d'évaluer la demande foncière en matière d'habitat en distinguant la demande solvable et celle devant être soutenue par l'Etat à travers des programmes de lotissements à caractère social ;

- d'identifier les superficies foncières en fonction de la demande dans le cadre des prescriptions des instruments de planification urbaine, tout en veillant à la sauvegarde des terres agricoles ;
- d'affecter les terrains urbanisables destinés aux programmes d'habitat, aux organismes aménageurs existants ou à créer ;
- de mobiliser les organismes aménageurs pour une opération destinée à saturer le marché foncier avec notamment la réalisation de programmes de préparation de terrains d'accueil à grande échelle et les rétrocéder, aménagés et viabilisés, aux réalisateurs potentiels de logements toutes promotions confondues ;
- de créer un crédit foncier en vue de renforcer les capacités des organismes aménageurs à acquérir les terrains pour la concrétisation de programmes de promotion foncière destinés au logement;
- d'inciter l'offre foncière privée afin de favoriser la mise en place progressive d'un marché foncier ;
- de mettre en place un dispositif destiné à décourager la rétention foncière notamment en milieu urbain ;
- de traiter les occupations et développements urbains spontanés en vue de leur intégration aux tissus urbains ;
- de mettre en place des moyens d'observation des principaux indicateurs de l'évolution du foncier tels que le coût, l'évolution de la demande et les modalités d'occupation.

2- La valorisation du cadre bâti :

Les actions à initier dans ce cadre ont pour but d'améliorer le cadre de vie de nos établissements humains en leur assurant une croissance et un développement harmonieux à travers des mesures destinées à :

- adapter progressivement la politique foncière sur la base de stratégies d'occupation des espaces en relation avec les options liées à la politique d'aménagement du territoire ;
- couvrir en études d'urbanisme la totalité des communes pour délimiter les aires d'urbanisation aux différents termes;
- définir les droits à construire dans les secteurs d'urbanisation par l'engagement de plans d'occupation des sols dans les secteurs prioritaires;
- développer les capacités de maîtrise d'ouvrage en matière d'instruments d'aménagement et d'urbanisme et de gestion urbaine;

- mettre en place les moyens nécessaires au contrôle du respect des règles de l'urbanisme et de la construction;
- entreprendre des actions d'intervention et d'amélioration urbaines sur l'ensemble des sites d'habitat vétuste à travers des programmes de restructuration et de résorption progressive de l'habitat précaire.

III.4.2- Le renforcement des moyens de réalisation :

La faiblesse annuelle des livraisons des programmes de logements et d'équipements est le résultat de la déstructuration avancée des entreprises publiques et de la fragilité des entreprises privées de réalisation. Ces opérateurs ont évolué dans un environnement qui ne favorisait pas la performance et l'efficacité économiques. Ceci a conduit à un délabrement généralisé de l'outil de réalisation qu'il conviendra de reconstruire et de placer dans un cadre régi par des règles économiques adaptées aux réformes introduites dans le pays.

1- Reconstruire l'entreprise :

Parallèlement aux efforts déployés dans le cadre de l'opération de restructuration industrielle, des contraintes importantes ont été levées pour permettre à toutes les entreprises de relancer durablement leur activité. Il s'agit notamment :

- de la libération des prix à la construction du logement ;
- d'un meilleur approvisionnement du marché en matériaux de construction ;
- de la mise en oeuvre de la procédure d'achat pour compte par les maîtres d'ouvrages ;
- d'une plus grande célérité dans le paiement des situations de travaux sur les programmes de logements ;

L'action de restructuration industrielle devra se traduire par une meilleure organisation interne de l'entreprise publique. A ce titre, l'entreprise devra :

- recentrer ses activités autour des corps d'état pour lesquels elle dispose des conditions optimales de production;
- avoir une mobilité et une flexibilité dans l'organisation compatible avec la nature d'activité, la gestion par objectif devant être privilégiée;
- adapter le niveau des effectifs aux besoins de l'activité.

Cet effort d'organisation de l'entreprise devra être soutenu par une série d'actions de nature à relancer de façon irréversible l'activité du bâtiment qui consisteront à :

- procéder à la dissolution des entreprises défailtantes;
- renforcer les capacités d'études par l'organisation des professions réglementées (architectes, contrôleurs techniques, administrateurs de biens...)

- réaménager le cadre réglementaire régissant l'entreprise et le maître d'ouvrage en vue d'équilibrer les obligations des parties au contrat;
- réhabiliter la fonction de maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'oeuvre et systématiser la contractualisation par corps d'état séparés ,
- promouvoir la création de petites et moyennes entreprises du bâtiment par une politique d'incitation (fiscalité et crédit), afin d'arriver à la mise en place d'une véritable industrie du bâtiment ;
- rendre au marché du travail du bâtiment la mobilité et la flexibilité qui doivent caractériser ses effectifs, notamment par leur réajustement et la généralisation du travail temporaire et à la tâche ;
- lutter contre la bureaucratie et les comportements négatifs préjudiciables (délais et procédures) au bon fonctionnement des moyens d'études et de réalisation.

2- Développer la production des matériaux de construction :

Le marché national de matériaux de construction traverse une phase de déséquilibre structurel caractérisé par un accroissement important de la demande à l'an 2000 et une tendance marquée à la stagnation de l'offre.

Ce constat exige :

- une redynamisation de l'appareil de production et une optimisation des rendements ;
- un encouragement à l'investissement dans l'industrie des matériaux de base et des matériaux de substitution .

Pour les produits aussi déterminants que le ciment, l'acier, le bois, les produits rouges, il est recommandé particulièrement :

- pour le ciment :

- d'achever les opérations de renouvellement et de valorisation des investissements,
- de récupérer les réserves de production estimées à 4 millions de tonnes/an,
- de promouvoir l'investissement privé national et étranger ;
- d'appliquer les normes de qualité et de mettre en place les procédures de contrôle ;

- Pour l'acier, d'encourager l'investissement dans la production de ronds à béton et des produits longs.

- Pour le bois, d'encourager le développement des produits de substitution adaptés (menuiseries et huisseries métalliques et plastiques), développer la production forestière en particulier dans ses variétés ou essences, adaptées aux besoins de la construction et rapidement renouvelables.

- pour les produits rouges :

- d'achever le programme d'investissements en cours du secteur privé et public qui représente une capacité de 1.430.000 tonnes ;
- de promouvoir et développer les modules de briques pour maçonnerie porteuse ;
- de poursuivre et intensifier les opérations menées en matière de fabrication d'équipements et pièces de rechange pour briqueteries, par le regroupement des compétences (fabricants, utilisateurs...) ;
- de développer de nouvelles capacités de production dans les régions offrant des possibilités réelles en matière de gisement de matières premières.

3-Renforcer la réglementation et le contrôle techniques de la construction:

L'important déficit en logements et équipements collectifs induits ne doit pas occulter la nécessité impérieuse d'un encadrement qualitatif de l'activité de construction. Le pays a capitalisé dans l'élaboration de règlements et l'exercice du contrôle technique une expérience indéniable qu'il convient de préserver et d'enrichir.

Les actions à renforcer dans ce cadre porteront sur:

- la consolidation de la réglementation technique :

La réglementation technique est basée sur le développement scientifique et technique, la réalité économique et le niveau technologique du pays. Son amélioration nécessitera:

- . le renforcement du rôle des centres de recherche, des laboratoires d'essai et de contrôle dans l'élaboration des éléments techniques alimentant la réglementation ;
- . une action soutenue de normalisation des spécifications des matériaux, produits, éléments et composants entrant dans la construction ;
- . la vulgarisation des mécanismes et procédures de contrôle de l'application des règles et normes de la construction.

- l'amélioration du contrôle technique de la construction :

Le pays a capitalisé une expérience appréciable dans le contrôle technique par le biais d'organismes publics. Une évaluation de cette action devient une nécessité en vue de faire évoluer cette profession vers l'efficacité économique et technique. Cette profession doit être repensée pour introduire les notions de compétitivité, de responsabilité, d'économie, de compétence, d'assistance technique et de précontrôle des ouvrages.

Pour cela, il convient :

- d'élaborer les textes devant régir cette profession ;
- de susciter les vocations au sein de l'encadrement du secteur .

Par ailleurs, il y a lieu de promouvoir de manière soutenue tous les mécanismes de contrôle de la qualité des matériaux, produits, composants et systèmes de construction, qu'ils soient traditionnelles ou nouveaux, au travers notamment des systèmes de certification et d'avis techniques.

III.4.3- Les axes de la réforme du financement de l'Habitat :

La réforme de la politique de financement du logement devra reposer sur les principes suivants :

- le logement à un prix qu'il faut connaître et afficher ;
- sa production, sa location ou cession, obéissent à des règles économiques ;
- le règlement de la question du logement ne dépend pas de l'Etat seul. Le demandeur en fonction de ses capacités, doit participer au financement du logement ;
- l'intervention directe de l'Etat doit se faire sous forme d'aides financières en direction des ménages à faibles revenus et/ou de subventions pour la réalisation de tout ou partie des programmes sociaux. Le niveau des aides et les règles régissant leur attribution, doivent être clairement définies ;
- l'ensemble des aides financières doivent être budgétisées.

Sur la base des principes ainsi énoncés, les actions à engager concerneront l'offre et la demande de logements:

1-Au niveau de l'offre :

Le produit logement dans sa conception actuelle doit être revu pour être adapté aux exigences liées :

- au revenu des ménages ;
- à la réduction des délais de réalisation .

La réduction de la durée des cycles de production du logement permettra d'inciter les institutions financières à l'investissement dans le secteur de l'immobilier.

La fiscalité, en tant que levier économique, doit être adaptée à l'objectif de relance de l'offre de logement. Dans ce cadre, il y aura lieu d'envisager :

- des aménagements aux dispositions fiscales applicables aux entreprises pour encourager le réinvestissement dans le logement ;
- une défiscalisation de l'activité pour une période à déterminer.

Par ailleurs, il conviendra:

- d'encourager l'auto-construction en tant que segment important de l'offre;
- d'accorder un intérêt particulier à l'habitat en milieu rural à travers des formules de financement et d'aide adaptées ;
- d'encourager l'intervention dans la promotion de professionnels autres que les organismes publics, l'Etat devant se concentrer sur sa mission de puissance publique à travers l'organisation et le contrôle de l'activité immobilière ;
- d'encourager la location et la cession des biens immobiliers privés et favoriser l'émergence d'un marché fluide de l'immobilier locatif;
- de développer les formules de participation et de contribution des demandeurs à la prise en charge de leurs besoins en logement (l'expérience engagée pour l'habitat évolutif pourra être encouragée, voir cas d'exemple en annexe).

2- Au niveau de la demande :

L'écart entre le niveau de revenu des demandeurs et le prix du logement doit être réduit par la biais de la redéfinition de la politique sociale en matière d'habitat, selon les principes ci-après :

- le niveau global des aides doit être adapté aux moyens financiers du pays ;
- les différentes formes d'aides doivent être modulées en fonction du revenu, et de l'effort d'épargne préalable pour certaines catégories de demandeurs;
- les différentes aides financières, y compris l'aide au loyer, dans leurs conception et modalités d'octroi, doivent être rigoureusement ciblées.

La réforme de la politique d'aide doit être couplée à une refonte du financement de la demande à travers une réforme institutionnelle en vue de mettre en place, notamment, la Banque de l'Habitat, la Caisse de Financement du logement social ainsi que la Caisse de garantie.

Ces nouvelles institutions devraient permettre :

- la mobilisation de nouvelles sources de financement ;
- la réorganisation du circuit de collecte, de transformation et de refinancement de l'épargne ;
- la mise en place de nouveaux instruments de financement capables de recycler les fonds investis dans l'immobilier ;
- la dynamisation du marché financier, à l'effet de drainer de nouvelles ressources vers le financement de l'habitat ;
- la participation du système bancaire au financement du logement.

III.4.4- La préservation du patrimoine immobilier et la création d'un marché locatif du logement :

Compte tenu de l'état de dégradation avancée d'une partie importante du parc (les immeubles réalisés avant 1962 notamment) d'une part, et du déséquilibre existant entre l'offre et la demande de logements d'autre part, la préservation du patrimoine immobilier et la création d'un marché locatif du logement doivent figurer parmi les axes prioritaires de toute politique d'habitat. En effet, les mesures qui seront prises, conjuguées aux actions tendant à relancer la production physique de logements sont de nature à modifier profondément la situation actuelle. Pour ce faire, il conviendra :

- d'élaborer une politique des loyers performante ;
- d'équilibrer les relations bailleurs-locataires ;
- d'édicter des règles de gestion en copropriété.

• Elaborer une politique des loyers :

Le niveau dérisoire des loyers pratiqués au sein du patrimoine public et d'un certain nombre d'immeubles privés, ne peut plus être maintenu. Il y a lieu d'élaborer d'ores et déjà un dispositif progressif de révision du loyer pour que ce dernier atteigne en trois années son niveau réel.

Ce dispositif qui intégrera, pour des catégories de citoyens bien déterminées, une aide directe, permettra d'obtenir :

- le remboursement des emprunts accordés par l'Etat pour la réalisation des programmes de logements dits sociaux ;
- la mobilisation de ressources suffisantes indispensables aux travaux d'entretien et de maintenance ;
- la recapitalisation des investissements dans le cadre d'une exploitation économique permettant le renouvellement des biens.

- **Equilibrer les relations bailleurs-locataires :**

La libération des loyers constitue une étape importante vers la création d'un marché locatif. Mais cette étape serait insuffisante si elle n'est pas consolidée par l'institution de rapports nouveaux entre les bailleurs et les locataires d'une part, et la mise en place d'une politique fiscale incitative d'autre part . Dans ce cadre, les actions à mener auront pour but :

- la substitution au contrat à durée indéterminée actuellement en vigueur dans le patrimoine public, d'un bail à durée déterminée ;
- le renforcement des droits du bailleur en matière de recouvrement des loyers et des charges;
- la révision périodique des loyers et la détermination des travaux incombant aux locataires ;
- la mise sur le marché du stock important de logements inhabités ou insuffisamment occupés par un dispositif fiscal incitatif.

- **Réadapter les règles de gestion en copropriété :**

Le système de la copropriété tel qu'il est organisé actuellement procède d'une approche théorique qui contribue à aggraver la dégradation du cadre bâti.

Les faiblesses observées au niveau de la réglementation doivent être levées, en vue :

- d'affirmer le rôle des pouvoirs publics pour faire respecter les règles d'administration des biens par leurs propriétaires ;
- de mettre les copropriétaires dans l'obligation de constituer au niveau de leurs immeubles les organes de la copropriété, et d'en confier le contrôle aux collectivités locales ;
- de mettre à la charge des communes la mise en place de fichiers d'immeubles ;
- de permettre à la commune de se substituer, en cas d'urgence et de carence des organes de gestion de l'immeuble, aux copropriétaires et aux frais de ces derniers.

- **Protéger le patrimoine et promouvoir la recherche archéologique:**

Les enjeux en matière de recherche archéologique et de protection du patrimoine culturel sont déterminants pour le développement culturel du pays. Pour ces raisons, il est nécessaire qu'une approche nouvelle qui permette de tirer de ce matériau dense, vaste et diversifié, la substance indispensable à l'éclosion d'expressions culturelles et artistiques multiples, soit retenue.

Cette nouvelle approche allant dans le sens d'une plus grande réhabilitation du patrimoine culturel national pourrait s'articuler autour des axes suivants :

- Les fondements :

- La distinction entre l'archéologie comme science et le patrimoine comme ensemble de biens culturels exprimant le passé et le présent ;
- La consécration en vue de l'autonomisation des différents actes d'intervention sur le patrimoine (préservation, conservation, restauration);
- L'élaboration d'une réglementation assurant la protection contre les atteintes naturelles et la répression contre les dégradations du patrimoine dues à l'homme;
- La redéfinition des concepts de protection et de préservation partant d'une vision allant dans le sens de la restitution du patrimoine à la société.

- La recherche scientifique :

La recherche scientifique en matière d'archéologie doit se situer dans le cadre des problématiques et orientations scientifiques établies en fonction des besoins de consommation scientifique et culturelle de la société. La gestion de ce process appelle des cadres organiques autonomes, des moyens appropriés et un fonctionnement fluide et particulier (centre et unités de recherche spécialisés).

- La protection du patrimoine :

La protection du patrimoine archéologique et monumental, acte permanent de contrôle et de surveillance, doit s'appuyer sur une législation et une réglementation spécifique qui fait appel au concours des différents services chargés de la répression des fraudes et déprédations afin de prévenir et sanctionner les contrevenants. Cet acte appelle une coordination des différents intervenants par une structure chargée de la protection du patrimoine.

- La restauration :

La restauration nécessite un savoir et un savoir faire, des programmes et moyens spécifiques. Elle appelle aussi une structure spécialisée dans le suivi et le contrôle des réalisations à laquelle il convient d'adjoindre un type particulier de recherche scientifique et technique.

- La conservation :

Dans ce cadre, il est nécessaire de mettre en place des institutions spécialisées dans la conservation, la présentation et l'animation.

A cela doit s'ajouter un type particulier d'activités de reproduction et de recherche scientifique et technique en relation avec la conservation.

- La revivification :

La revivification du patrimoine culturel est un acte permanent de socialisation par lequel on détermine le rôle et la place d'objets et de monuments du passé dans le tissu actuel, urbain et rural.

C'est également un acte pédagogique et médiatique permettant la circulation du savoir par tous les moyens appropriés. De ce fait, il appelle le concours du secteur socio-éducatif, des appareils médiatiques, du réseau associatif et du citoyen.

Ce souci doit également être intégré dans les grands travaux et projets d'aménagement du territoire.

III.5- Politique de santé publique :

Si la prise en charge sur le plan curatif des maladies relève de la responsabilité des services de santé, la prévention de la plupart d'entre elles doit engager d'autres secteurs.

A cet effet, l'intersectorialité de ce problème a été établie et des actions communes dégagées à travers différents programmes.

III.5.1-Actions de lutte contre les maladies à transmission hydrique:

Les grandes lignes du programme de lutte contre les maladies à transmission hydrique qui a été élaboré en 1986, se structurent comme suit:

1. Actions relevant du secteur de la santé :

- Le renforcement du système de surveillance épidémiologique.
- Le développement du réseau de laboratoires d'hygiène de département, des grandes agglomérations et secteurs sanitaires.
- Le développement du contrôle en hygiène alimentaire.
- Le renforcement de l'hygiène et de la salubrité dans les établissements sanitaires .
- L'éducation sanitaire en collaboration avec d'autres secteurs.

2. Actions relevant du secteur de l'hydraulique :

- Le recensement, la protection et le traitement régulier des réservoirs et châteaux d'eau gérés par les entreprises de production et de distribution d'eau ;
- L'achèvement du programme planifié de rénovation et d'extension des réseaux de distribution et d'assainissement en cours au niveau de plusieurs grandes agglomérations ;
- La réhabilitation des stations d'épuration des eaux usées (STEP) urbaines déjà diagnostiquées ;
- La conception et la diffusion de procédés techniques (bassins de décantation, fosses septiques collectives...) ;
- L'élaboration de textes relatifs aux conditions et normes de potabilité, à la concession des réseaux d'assainissement et à la concession du domaine public hydraulique.

3. Actions relevant des collectivités locales :

- La stricte interdiction de l'irrigation par les eaux usées et l'eau potable.
- Le recensement, la protection et le traitement régulier des puits.
- Le recensement, la protection, le captage des sources et la construction de bassins permettant le traitement des eaux alimentant les populations .
- Le recensement, la protection et le traitement des réservoirs et châteaux d'eau non pris en charge par les entreprises de gestion des eaux .
- L'approvisionnement par citernes d'eau javellisée des communautés dépourvues en eau potable.
- La construction de fosses septiques collectives, bassins de décantation et/ou de lagunage sur la base des normes et fiches techniques élaborées.
- La rénovation et la réhabilitation des fontaines publiques existantes.
- La réalisation de décharges contrôlées.

III.5.2-Interventions prioritaires en matière de lutte contre les maladies MST/ sida:

Les interventions prioritaires retenues seront mises en oeuvre sous la responsabilité des quatorze ministères chefs de file et portent sur :

- La promotion des comportements sexuels à moindre risque par l'éducation et l'information à tous les niveaux.
- L'aisance dans l'accès aux préservatifs.
- La garantie du diagnostic et du traitement précoce des MST.
- L'organisation de l'accès aux conseils et au dépistage volontaire du VIH.
- La garantie de la sécurité transfusionnelle.
- Le contrôle du respect des conditions d'aseptie et de stérilisation par les formations sanitaires du personnel de la santé.
- La garantie de l'accès aux services de santé aux séropositifs.

III.5.3-Actions ciblées en matière de drogue et de toxicomanie:

L'identification des problèmes, des causes et des contraintes ayant contribué au retard accusé en matière de prise en charge du problème de drogue et de la toxicomanie a permis de dégager, en fonction des critères d'efficacité et de faisabilité, les six principales stratégies suivantes :

- renforcement des actions de prévention en matière de trafic et de consommation,
- amélioration de la prise en charge médicale, psychologique et sociale des toxicomanes,
- renforcement et adaptation du dispositif juridique,
- renforcement de la coordination intersectorielle et du mouvement associatif,
- amélioration de la connaissance du problème de la drogue et de la toxicomanie,
- renforcement des moyens de lutte des services de sécurité.

III.6-Lutte contre le chômage:

L'ampleur de la demande sociale implique de grands efforts à entreprendre en vue de limiter les effets du chômage et réduire les coûts sociaux qui doivent accompagner la restructuration économique envisagée.

Pour faire face à cette situation, le pays dispose de nombreux atouts qui autorisent une relance de la croissance économique, seule garante d'une offre d'emplois durables. Parmi ces atouts, il faut signaler, une jeunesse en nombre important et mieux formée, un tissu économique important et moderne, des gisements appréciables en matière de productivité.

A la relance des activités économiques de l'ensemble des opérateurs (public et privé), viennent s'ajouter des actions complémentaires en faveur de l'élargissement du marché du travail, dont certaines sont déjà mises en oeuvre ou vont l'être, tel que le développement:

- des grands travaux permettant à une population jeune de participer à la réalisation de certaines infrastructures nécessaires au développement : routes, rails, forêts, barrages, habitat, mise en valeur des terres...;
- des travaux d'utilité publique qui devront concourir à l'amélioration des conditions de vie et d'environnement;
- de la petite et moyenne entreprise, de la petite et moyenne industrie et de la micro-entreprise;
- des villes nouvelles...

IV- OPPORTUNITES DE COOPERATION :

La diversité des problèmes liés au développement économique et social de l'Algérie, et la complexité des modalités de leur prise en charge impliquent, entre autres actions, d'entreprendre celle d'évaluer et de mettre en oeuvre les capacités offertes au pays en matière de coopération internationale.

Aussi, et sur la base de la problématique décrite ci-dessus et des actions engagées ou à mettre en oeuvre à l'effet d'améliorer les conditions des établissements humains, des opportunités de coopération liées aux préoccupations dans ce domaine, existent et peuvent être concrétisées à travers le recours au partenariat, la recherche de financement extérieur, le renforcement de l'assistance technique et du développement et la diversification d'actions de formation.

De manière plus précise, et en vue d'améliorer l'efficacité en matière de production et de gestion du logement, un certain nombre d'axes de coopération économique, scientifique et technique ont été développés à ce jour avec certains partenaires étrangers.

Par conséquent, pour renforcer l'effort consenti en la matière dans les divers domaines liés au processus de construction, il est nécessaire de recentrer le champ d'intervention et partant, d'imprimer une nouvelle approche aux actions de coopération.

Cette approche, sera orientée vers des formes plus appropriées pouvant avoir un impact positif dans la perspective d'une relance rapide de l'activité de construction.

Dans ce cadre, et en plus du renforcement de l'assistance technique internationale, deux axes de coopération seront développés et portent sur :

- le recours au partenariat international qui sera encouragé pour toute action pouvant accélérer le rythme de réalisation des entreprises nationales, dans l'ensemble des domaines caractérisant le processus de construction,
- la recherche de financements extérieurs, qui se traduirait par la prise en charge de financements de certaines actions prioritaires.

En conséquence, et pour mettre à profit les opportunités offertes par les différents partenaires étrangers, il est proposé ci-après, un ensemble d'axes de coopération de nature à contribuer à l'amélioration des conditions de fonctionnement et d'efficacité du secteur de l'habitat.

IV.1- Maîtrise des techniques de la construction:

La coopération dans ce domaine, porterait sur une assistance technique liée au développement et à la maîtrise des techniques de construction, en vue d'accroître la performance de l'appareil de production et de l'adapter à l'utilisation des matériaux locaux disponibles, à travers notamment :

- . la recherche, la promotion et le développement de procédés rapides de construction adaptés aux différentes régions et intégrant les matériaux locaux,
- . l'élaboration et l'amélioration de la réglementation technique de la construction,
- . l'analyse et l'adaptation des procédures de l'exercice de la fonction de la maîtrise d'ouvrage d'une part et de la fonction de contrôle de la construction d'autre part,
- . la participation à la conception de laboratoires d'essais et à la mise au point de procédures d'essais,
- . la participation d'organismes spécialisés aux différents travaux de recherche dans le domaine de la construction

IV.2- Moyens d'études et de réalisation:

Toute action visant l'amélioration du management, de l'organisation et de la gestion des entreprises publiques ou privées de réalisation ou de production de matériaux de construction, sera encouragée

L'intervention d'entreprises étrangères, directe ou en partenariat, pour le montage et la réalisation d'opérations de construction, de restructuration urbaine ou de réhabilitation d'immeubles, sera sollicitée.

De même que la coopération sera impulsée pour procéder à la réhabilitation de fonctionnement de l'outil de production et partant pour :

- . élaborer des diagnostics au niveau des entreprises permettant d'identifier les insuffisances et les lacunes liées au processus de production du logement,
- . encourager toute initiative qui pourrait accélérer le rythme de réalisation de logements et aider les entreprises à atteindre leurs objectifs de livraison,
- . favoriser toute initiative d'investissements par les entreprises étrangères dans l'immobilier (production de logements et autres formes de promotion, équipements...)

- . faciliter le financement des opérations d'importation de matériaux de construction,
- . promouvoir et encourager les créations de PME/PMI en réalisation de corps d'état secondaire, en production de matériaux de construction, de dimensions locales,
- . améliorer la qualité et les délais de réalisation,
- . encourager la création d'entreprises spécialisées dans le domaine de la réhabilitation et de la rénovation du patrimoine immobilier ainsi que dans le domaine du renforcement et reprises en sous-oeuvre d'ouvrages existants.

IV.3- Financement du logement :

Les thèmes à développer dans le cadre du système de financement du logement, sont essentiellement liés aux principales contraintes rencontrées dans ce domaine, et portent sur :

- . le financement du logement social locatif,
- . la réforme du système d'aide à l'accession à la propriété
- . le système de prêts à double indexation,
- . la réforme du système de subventions et des ressources financières à mobiliser sur le budget de l'Etat, de l'épargne des banques et des ménages,
- . le renforcement de l'habitat rural,
- . les mécanismes fiscaux et le développement de l'habitat.

IV.4- Urbanisme et gestion foncière :

La relance et le développement de la promotion foncière nécessitent d'envisager des actions de coopération liées notamment :

- . aux programmes de restructuration et de résorption progressive de l'habitat précaire,
- . aux montages et conduites d'opérations d'intervention sur les tissus urbains existants,

- . à la promotion de villes nouvelles et de développement volontariste de pôles existants,
- . aux politiques foncières et aux procédures de mobilisation de terrains dans le cadre de projets urbains,
- . à la réalisation d'opérations d'intégration des tissus d'urbanisation nouvelle aux tissus urbains anciens,
- . à la définition des termes de référence pour la mise en place d'un système de crédit foncier et de l'équipement du foncier,
- . à la mise en place d'un système d'informations statistiques relatif au suivi de l'activité de l'urbanisme,
- . à la mise en place de mécanismes nécessaires à un encadrement efficace en matière d'urbanisme, le suivi de leur mise en oeuvre et le contrôle.

IV.5- Gestion et maintenance du patrimoine immobilier :

Les actions de coopération à préconiser dans ce domaine visent essentiellement l'amélioration des niveaux des loyers, l'établissement de règles de gestion de la co-propriété ainsi que la préservation du parc existant.

Un créneau non moins important relatif à la maîtrise d'ouvrage est aussi à développer.

- . assistance à la définition d'une politique des loyers,
- . techniques de formulation d'une politique de fiscalisation liée à l'immobilier,
- . régime et gestion de la co-propriété.
- . transfert de techniques de restauration et de conservation du patrimoine immobilier,
- . développement et consolidation de la promotion immobilière privée et création d'un marché locatif,
- . modernisation des méthodes de gestion et d'administration du patrimoine.

IV.6- Génie parasismique et réduction du risque sismique:

L'examen de la sismicité de l'Algérie montre que toute la partie située au Nord de l'Atlas Saharien est sujette aux séismes.

Une politique de développement et d'aménagement planifiée intégrant le risque sismique s'avère nécessaire eu égard à l'importance des dégâts infligés par les derniers séismes qui ont frappé le centre nord du pays.

Dans ce cadre, la coopération internationale pourra être d'un apport essentiel au développement futur du Centre de Génie-parasismique (CGS) créée au titre d'un programme de réduction du risque sismique.

Cette coopération portera sur :

- la formation des équipes de recherche du C.G.S ;
- la mise à disposition d'experts sur des projets ponctuels ;
- l'échange de chercheurs et spécialistes pour des séjours scientifiques réciproques;
- la conduite de programmes de recherche en commun (essais en laboratoires de dynamique, études sismiques régionales, études de projets spécifiques) ;
- l'échange de documentation et de rapports de recherche ;
- l'échange d'informations techniques et d'expériences en matière d'intervention avant et après un séisme.

IV.7- Formation et recherche :

Constituant un soubassement indispensable aux actions développées ci-dessus, la formation s'articulera autour des principaux axes suivants :

- formation et recherche sur des thèmes liés à l'acte de bâtir, l'aménagement, les instruments d'urbanisme, l'architecture, les techniques de construction, le génie parasismique... ;
- formation en expertise immobilière, administration de l'immobilier, maintenance et technique d'entretien, de rénovation et de réhabilitation du patrimoine immobilier,
- organisation de cycles de formation et de perfectionnement en matière de maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'oeuvre,
- développement des techniques d'associations et de partenariat,
- mécanismes en management et en économie concurrentielle,

- organisation de stages de courte durée dans des domaines précis (économie de la construction, fiscalité, gestion de projets, réglementation technique, risques sismiques, innovations techniques...),
- montage d'opérations de jumelage inter-instituts, ou autres structures,
- échanges de connaissances et de documentation dans le cadre des travaux de recherche liés à la construction, à l'urbanisme et à l'habitat, au génie parasismique,
- multiplication de rencontres internationales (séminaires, conférences),
- accès à une documentation économique, scientifique et technique touchant à l'habitat et à l'urbanisme et aux mécanismes mis en oeuvre par d'autres pays connaissant une problématique similaire à la nôtre, notamment en matière de prise en charge rapide et de qualité de besoins importants et urgents de logements ainsi que de maintenance du parc immobilier existant.

ANNEXES

ANNEXE I : EXEMPLES DE PRATIQUES PERFORMANTES :

Sur la base des éléments décrits ci-dessus, et dans le cadre de programmes mis en oeuvre à l'effet de prendre en charge progressivement les problèmes liés aux établissements humains, des exemples de pratiques performantes ont été identifiés, parmi lesquelles sont présentées ci-après, celles relatives aux interventions développées en matière de résorption progressive d'habitat précaire et à la promotion de la construction en terre.

EXEMPLE 1 : Opération de promotion foncière intégrée.

Ce projet consiste en l'intervention de l'Agence Nationale d'Amélioration et du Développement du Logement (AADL) sur le site de Aïn Allam pour une opération de promotion foncière intégrée sur 32 ha en cours de travaux.

1- Consistance du projet :

Le projet pilote de Ain Allam situé à l'Est d'Alger dans le département d'El-Tarf, est la première opération engagée par l'Agence ADL sur un terrain appartenant au domaine privé de l'Etat dans le cadre d'un programme de relance de la promotion foncière au niveau national.

Ce département, classé parmi les plus touchés par les problèmes d'habitat, accuse actuellement un déficit de près de 18.000 logements et enregistre un parc d'habitat précaire de l'ordre de 23.676 baraques, abritant 15.626 ménages. Plus de 60% de ce parc est concentré dans la région Ouest du département.

C'est ainsi que la nécessité de développer un réseau de petites agglomérations nouvelles dans le département s'est faite sentir et suggère le développement progressif de projets immobiliers.

A ce titre, le projet d'une opération de promotion foncière et immobilière concerné, a été retenu en vue de contribuer à la résorption du parc d'habitat précaire tout en permettant la création d'un cadre de vie urbain, attractif et favorable à la promotion immobilière pour une population attendue de 15.000 habitants à terme.

La prospection menée par l'Agence ADL et les services du département chargés de l'urbanisme a permis d'identifier un site localisé à Ain Allam d'une superficie de 32 ha.

Le programme d'aménagement retenu et la réalisation des infrastructures pour la viabilisation du terrain sont destinés à la réalisation de 700 logements collectifs, avec des équipements d'accompagnement et des activités urbaines d'utilité publique et comprend également 1337 lots de diverses tailles dont :

- 811 lots sociaux de 100 m² en moyenne chacun;
- 332 lots promotionnels de 150 m² à 200 m² chacun;
- 194 lots commerciaux de 300 m² chacun.

Le caractère d'urgence de cette opération pilote ayant été mis en exergue, la mise en oeuvre du projet a été effective au bout de trois mois avec notamment l'acquisition du terrain auprès de la Direction des Domaines du département, l'élaboration des études et la délivrance du permis de lotir ainsi que le lancement des travaux de viabilisation.

La procédure de cession des lots à caractère économique a également été engagée en relation avec les autorités du département, les collectivités locales et les associations des quartiers existants autour du projet.

2- Objectif de l'opération :

L'objectif de l'opération est d'équilibrer les prix de revient - prix de cession, en adoptant la péréquation . Il consiste à soutenir les prix de cession des lots de petites tailles destinés aux postulants à bas revenus et reconnus habitant des sites précaires.

Ainsi, à partir d'un prix de référence évalué a priori à 450 DA /m², les lots économiques sont cédés par l'Agence à 200 DA /m². Par contre, les lots promotionnels sont évalués à plus de 700 DA /m².

Parallèlement à cet objectif, l'AADL a pour mission de vulgariser de nouvelles techniques de construction.

Dans ce cadre, trois logements témoins et mitoyens ont été construits chacun sur un lot de 80 m².

D'une architecture arabo-musulmane et d'une emprise au sol n'excédant pas les 60 m² , il a été démontré à la population locale et à tous les visiteurs qu'il est possible d'édifier un logement individuel composé de 3 pièces, 4 pièces et 5 pièces avec toutes les commodités .

Actuellement, plus de 80 acquéreurs auto-constructeurs sont à pied d'oeuvre. Ils ont adapté les plans des logements témoins de l'AADL, qui a de ce fait, constitué une véritable locomotive pour les promoteurs fonciers de la région en général et du département en particulier.

Par ailleurs, et sur la base de cette expérience, les agences foncières locales du département d'El-Tarf ont initié des opérations de promotion foncière. Ces actions visent des sites précaires à travers une opération globale de "20.000 lots", qui consiste à acquérir, étudier, viabiliser et céder aux citoyens, des lotissements à usage d'habitation.

Cette opération de grande envergure sur laquelle reposent les espoirs de toute la population du département est suivie avec rigueur. L'AADL, de par les résultats significatifs des lotissements pilotes de Aïn Allam, a donné une véritable approche aux solutions à apporter quant à la résorption de l'habitat précaire dont une part importante est héritée de l'époque coloniale.

LE SITE DE AIN EL ALLEM



**VUE SUR L'HABITAT SPONTANÉ TYPE, DANS LA WILAYA D'EL-TARF
QUI ENREGISTRE 23.300 BARAQUES ABRITANT 15.600 FAMILLES**

**PROMOTION IMMOBILIERE A.A.D.I
PROTOTYPE DE TROIS LOGEMENTS ECONOMIQUES F3, F4, F5,
REALISES SUR DES PARCELLES DE 80 M² CHACUNE**



EXEMPLE 2 : Opération de résorption d'habitat précaire dans le Département de Tiaret.

Située sur les Hauts Plateaux à la porte du Sud, le département de Tiaret occupe une superficie de 20.086 Km² pour une population estimée à 629.900 habitants en 1990 et à 730.200 habitants en 1995, avec un taux de croissance de 3 %.

Concentrée particulièrement dans les zones se trouvant à proximité des grands axes de communication, la population présente une densité moyenne de 65 habitants/Km² faisant apparaître une prédominance de l'habitat aggloméré aussi bien dans les grands pôles que dans les villes secondaires limitrophes.

Le développement économique de la ville de Tiaret, dès 1970, par suite du lancement de grandes unités industrielles à l'intérieur ou à proximité du périmètre urbain, a conditionné une migration sans précédent vers le chef lieu, déterminant ainsi une bidonvilisation et une urbanisation anarchique de l'espace immédiat de la ville.

A l'instar de toute agglomération urbaine, le processus d'urbanisation de la ville étant appelé à évoluer en fonction des perspectives démographiques et économiques, a été orienté vers les zones les plus aptes à la construction, c'est à dire au Sud et à l'Est.

Si dans le Sud de Tiaret, le foncier a été consommé par les opérations d'aménagement réalisées dans les années 1980, il existe cependant des zones situées à l'Est constituées de terrains incultes caractérisés par un aspect rocheux et de terrains à faible rendement agricole.

Dans ce contexte, et dans le souci de répondre à un programme urgent de résorption de l'habitat précaire et de son intégration selon les orientations du Plan Directeur d'Architecture et d'Urbanisme, une analyse socio-économique demeurerait prépondérante à toute intervention à mener dans le court et le moyen terme, sur des sites d'habitat précaire.

A cet effet, deux sites ont été retenus pour lesquels l'analyse socio-économique fait ressortir:

- une concentration des bidonvilles par groupements sociaux ;
- des gourbis conçus de manière à respecter les coutumes et les traditions d'extension possible selon l'expansion de la famille ;
- une population à faible revenu ;
- l'emploi de matériaux peu coûteux et permettant une réalisation rapide des gourbis (tôles, parpaings artisanaux, pierres...).

Les pouvoirs publics soucieux de l'amélioration du cadre de vie des habitants de quartiers insalubres sur la base de ces données ont engagé une opération massive de résorption d'habitat précaire.

Les différents paramètres ainsi identifiés ont conduit le maître d'oeuvre commis par les pouvoirs publics à mieux appréhender l'aspect conceptuel des logements pour répondre aux besoins de cette population, sans rupture avec son mode de vie, à travers l'idée du logement évolutif dans le temps et dans l'espace.

1-Objectif du projet:

L'opération a pour objet la mise en place d'un programme de logements destiné à la résorption de l'habitat précaire occupé par des familles déshéritées et vise par là même, l'élimination définitive de tous les bidonvilles situés dans la ville de Tiaret.

Le projet est ambitieux, puisqu'il s'agit de réaliser 2.100 logements sociaux pour résorber le tissu insalubre.

2-Réalisation du projet :

L'opération a commencé par la réalisation d'un projet d'habitat évolutif de 322 logements, opération devant s'élargir à l'ensemble des sites d'habitat précaire. Les terrains d'assiette nécessaires à la réalisation de ce programme sont prélevés sur le domaine de l'Etat.

Le logement est conçu de manière à reposer sur une cellule de base, habitable dans un premier temps et extensible par la suite. Comportant 01 chambre, 01 cuisine, 01 salle d'eau et 01 WC et occupant une surface de 36 m², ce logement est évolutif en horizontal et en vertical, dans le temps et dans l'espace en fonction des moyens de l'occupant.

En achevant la première étape de l'extension (extension horizontale) le logement serait constitué de trois pièces.

La deuxième étape de l'extension (extension verticale) permet à l'occupant de procéder, à tout moment, à l'extension de son logement selon ses moyens et l'évolution de la taille de sa famille.

En matière de coût de réalisation, l'économie recherchée réside essentiellement au niveau:

- . de la rapidité d'exécution, (délai de réalisation de la cellule de base fixé à trois mois) ;
- . du type d'assemblage des logements offrant une meilleure composition urbaine et réduisant le coût de réalisation des Voiries et Réseaux Divers (V.R.D), la largeur des façades réduite au maximum permettant une optimisation d'utilisation des VRD par un grand nombre de logements;
- . de l'emprise au sol des logements, la taille des lots de 120 m² permettant de façon étudiée, une densification et une occupation maximale du terrain.

Le bénéficiaire du logement réalisé dans le cadre du programme de résorption d'habitat précaire participe à :

- . la réalisation de son logement à travers son achèvement, les différentes phases d'extension étant à sa charge;
- . l'acquisition de la parcelle de terrain qu'occupe son logement en y pourvoyant 40% du prix d'achat du terrain, le reste étant pris en charge par l'Etat sous forme d'abattement ;
- . la viabilisation selon un échéancier de paiement qui tient compte de son revenu avec un abattement d'environ 50 % (participation de l'Etat pour 50%);
- . au financement de la cellule de base de son logement en vue de son acquisition à travers une location vente ou une vente directe.

Pour mener à terme cette expérience du logement évolutif, les pouvoirs publics ont axé leurs efforts sur les points suivants :

- . assurer une intégration rapide d'une population déshéritée, en la dotant de toutes les commodités nécessaires afin d'éviter sa marginalisation et provoquer ainsi une véritable fracture sociale ;
- . assurer l'intégration de ces établissements humains de façon à préserver l'ossature familiale, dont l'éclatement engendre souvent une urbanisation désarticulée;
- . entretenir et améliorer le patrimoine immobilier en organisant la participation directe des acquéreurs.

EXEMPLE 3 : Opération de développement de la construction en terre dans le Département de Tamanrasset.

En vue de dynamiser la réalisation de logements à base de matériau localement disponible et à mise en oeuvre rapide, le Centre National d'Etudes et de Recherches Intégrées du Bâtiment (CNERIB) a engagé un programme de recherche et développement dans le domaine de la construction en terre.

La technique principale retenue est celle des blocs de terre comprimée utilisés en mur porteur et le choix fait en faveur de cette technique a été dicté par les éléments suivants :

- . nécessité de modernisation du secteur;
- . disponibilité du matériau,
- . investissement relativement faible,
- . facilité de mise en oeuvre.

Les travaux préparatoires ont débuté en 1980 par une étape préliminaire consistant en :

- . la constitution d'un fonds documentaire spécialisé,
- . la prospection de gisement dans les régions du sud notamment à Tamanrasset, Biskra, Béchar et Adrar,
- . l'analyse du matériel existant et des techniques de mise en oeuvre appropriées.

Ainsi, un premier prototype bioclimatique a été réalisé à Tamanrasset en 1982, ainsi que d'autres opérations tests de plus grande envergure, notamment entre 1983 et 1986 :

- . 80 logements à Tamanrasset,
- . 20 logements dans le département d'Adrar,
- . 40 logements à Beni-Messous dans la région d'Alger réalisés dans le cadre de la résorption de l'habitat précaire.

Ces réalisations différentes par leur localisation ont permis de démontrer la faisabilité de la technique et la mise en évidence du confort climatique hiver comme été .

Le prototype ainsi que les opérations tests réalisés dans cette première étape ont permis de générer de nombreuses informations dont la synthèse a permis l'élaboration de plusieurs documents techniques :

- Audit sur l'état des fonctionnements des unités de production existantes en Algérie.
- Modèle de cahiers des charges techniques des équipements destinés à la production de blocs de terre comprimée.
- Guide pratique pour l'autoconstructeur.
- Recommandations pour la production et la mise en oeuvre du béton de terre stabilisée.

Par ailleurs, un autre prototype a été réalisé par le Centre sur la base des règles ainsi mises en place, pour permettre d'effectuer les mesures et expériences complémentaires.

L'achèvement de ces étapes a permis d'établir une assise scientifique et technique pour le développement des constructions en terre.

Ainsi, dans le département de Tamanrasset, avec l'assistance technique du CNERIB à tous les niveaux, y compris l'aspect formation, un nouveau programme de 24 logements a été lancé en 1994. Ce programme constitue un point de départ pour le développement et l'encouragement de l'utilisation du béton de terre stabilisée dans cette région. Cette action a été rendue possible grâce :

- à la création sur place d'une capacité de production importante de 14.000 blocs par jour soit environ 1 logement par jour,
- au prix intéressant du matériau (le coût du bloc est six fois plus faible que celui du parpaing de ciment).

Cette opération est considérée comme intéressante du fait des retombées positives, notamment :

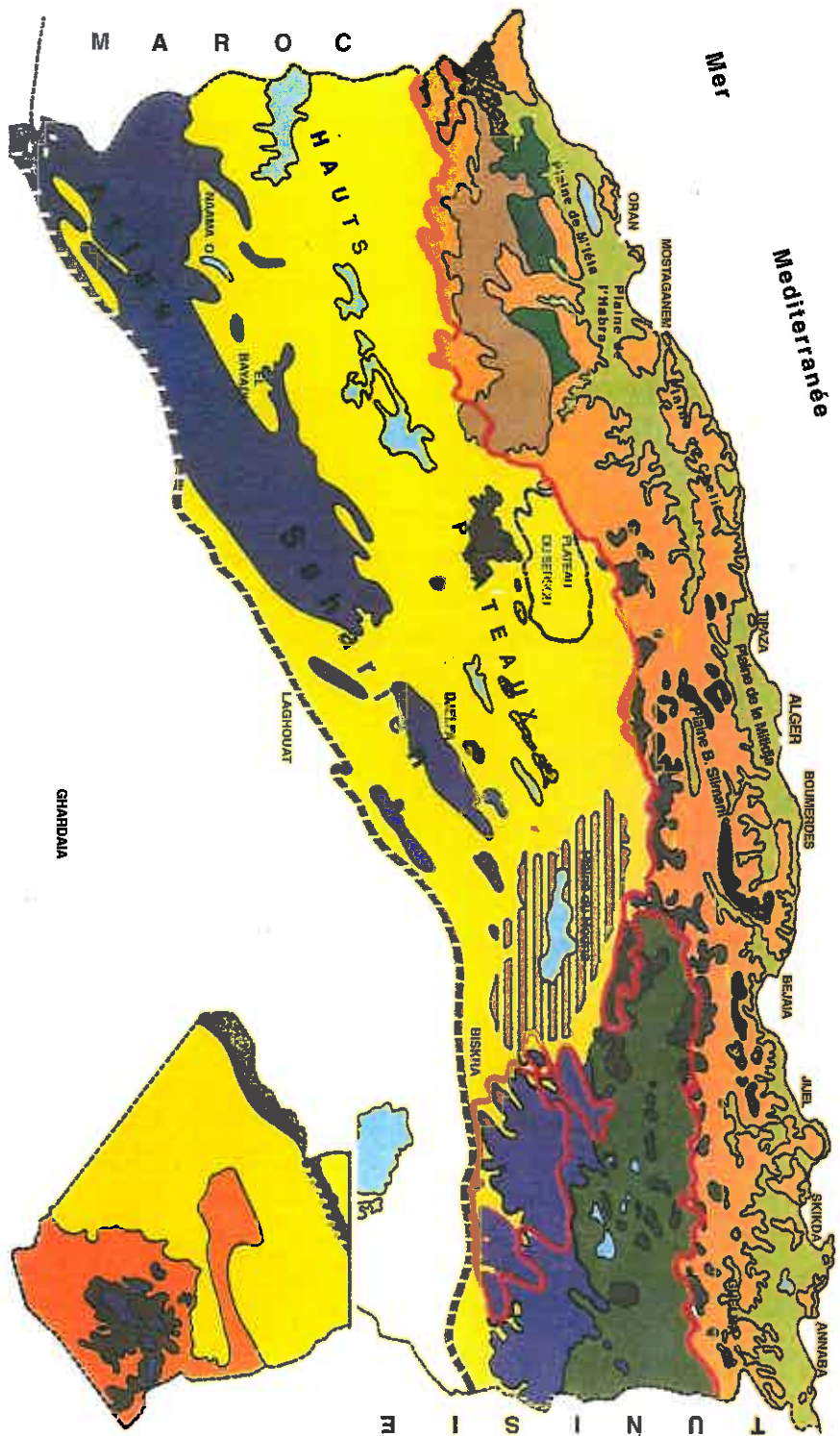
- l'acceptation progressive du matériau par la population locale,
- le souhait manifesté par les autorités locales d'autres régions du Sud pour lancer des projets similaires,
- l'intérêt porté par les bureaux d'études privés aux produits, d'où la réalisation de nombreuses constructions à base de ce matériau,
- le lancement d'un concours d'architecture pour la réalisation de 250 logements sociaux à Tamanrasset.

Les actions lancées en vue de stimuler la construction en terre contribuent ainsi progressivement à inciter aussi bien les autorités locales que les citoyens à initier des projets de mise en oeuvre rapide et à moindre coût à base de matériaux localement disponibles.

LOGEMENTS REALISES A ADRAR







ANNEXES II
Cartes



LES ZONES NATURELLES

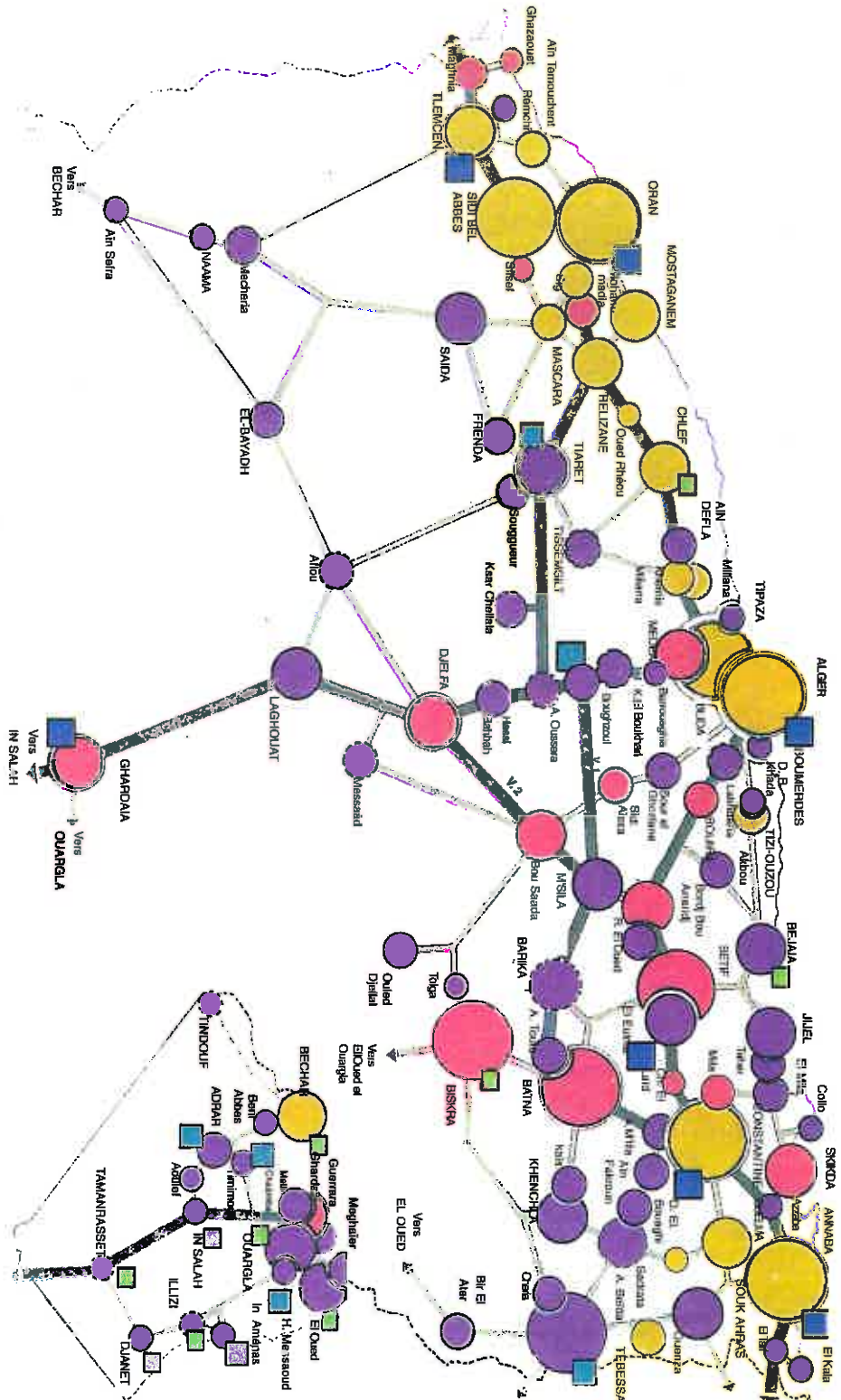
LEGENDE

-  Plaines littorales < 200 m
-  Bassins intérieurs
-  Hautes plaines Agricoles
-  Hautes plaines Steppiques
-  Plateaux telliens
-  Montagnes et collines de l'Atlas tellien
-  Chaîne élevée > 1000 m
-  Chaîne atlasique
-  Plaine du Hodna
-  Chotts
-  Limite des hauts plateaux
-  Accident sud atlasique
-  Ergs
-  Bas plateaux
-  Relief élevé de 1000 à 1500 m
-  Relief très élevé > 1500 m

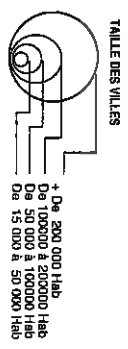


Source: ANAT

ESQUISSE DU RESEAU URBAIN 2000



Ville métropole Ville d'importance nationale Ville d'importance régionale Ville d'importance locale



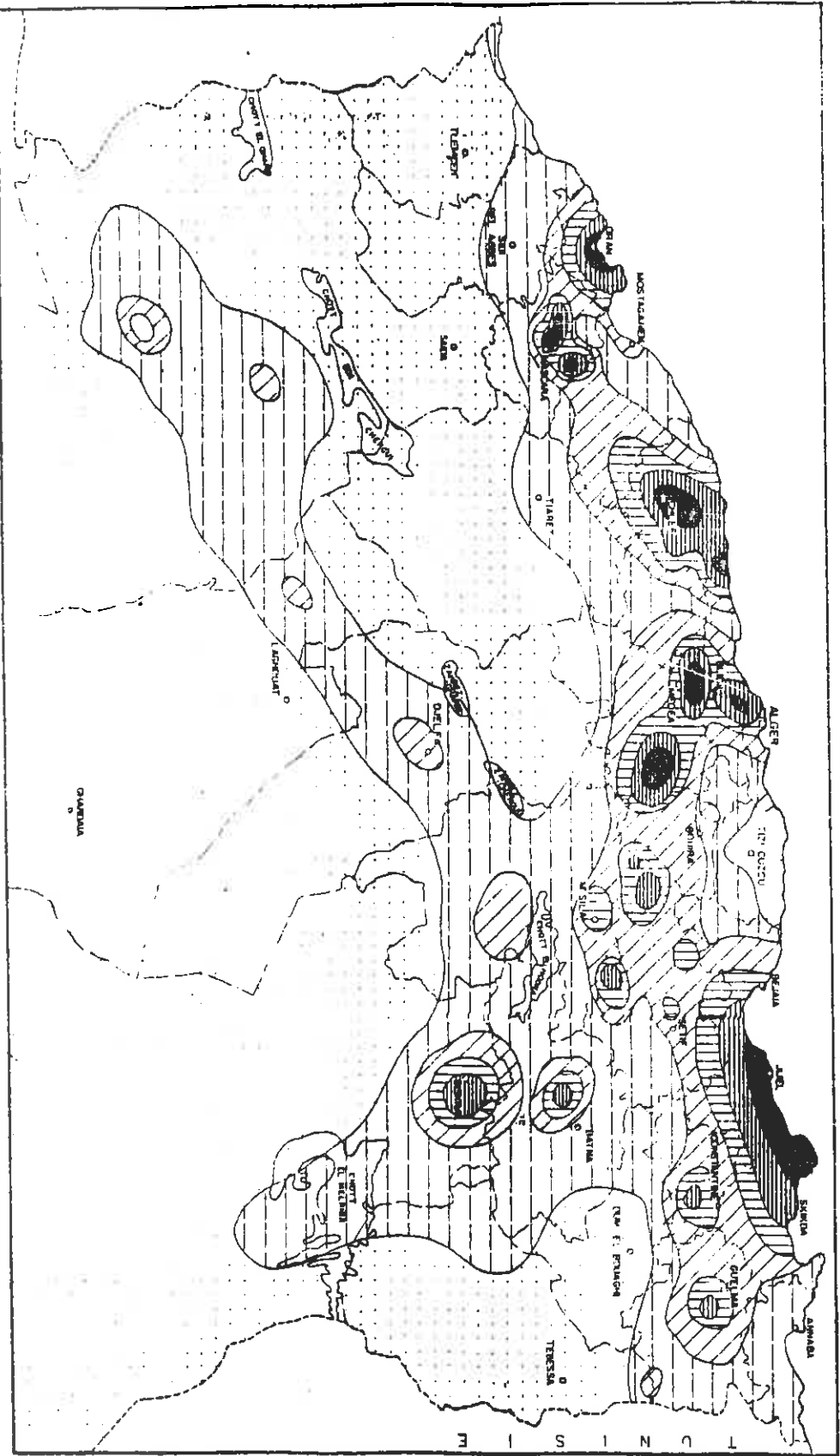
+ De 4,1 %
De 3,1 % à 4 %
- De 3,1 %

INFRASTRUCTURES DE LIASON

- International
- Nationale
- Aéroport international de 1^{ère} catégorie
- Aéroport international de 2^{ème} catégorie
- Aéroport national



Source ANAV



LA SEISMICITE

LEGENDE

INTENSITÉS MAXIMALES OBSERVÉES (76-1979)
(ÉCHELLE MÉRIALLI)

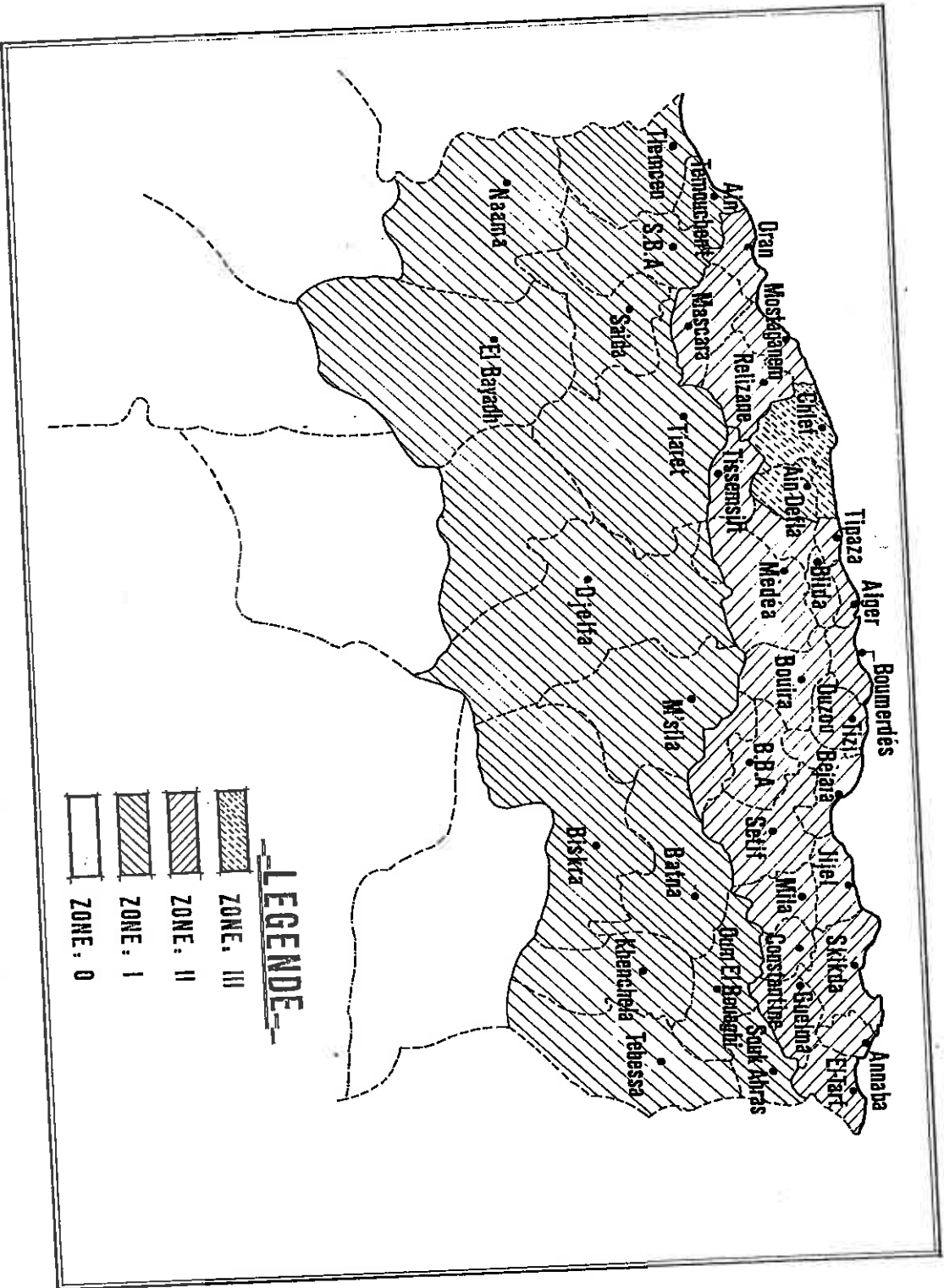
- ◻ < VI
 - ▤ VI
 - ▥ VII
 - ▧ VIII
 - ▨ IX
 - X
 - X
- Centres localisés



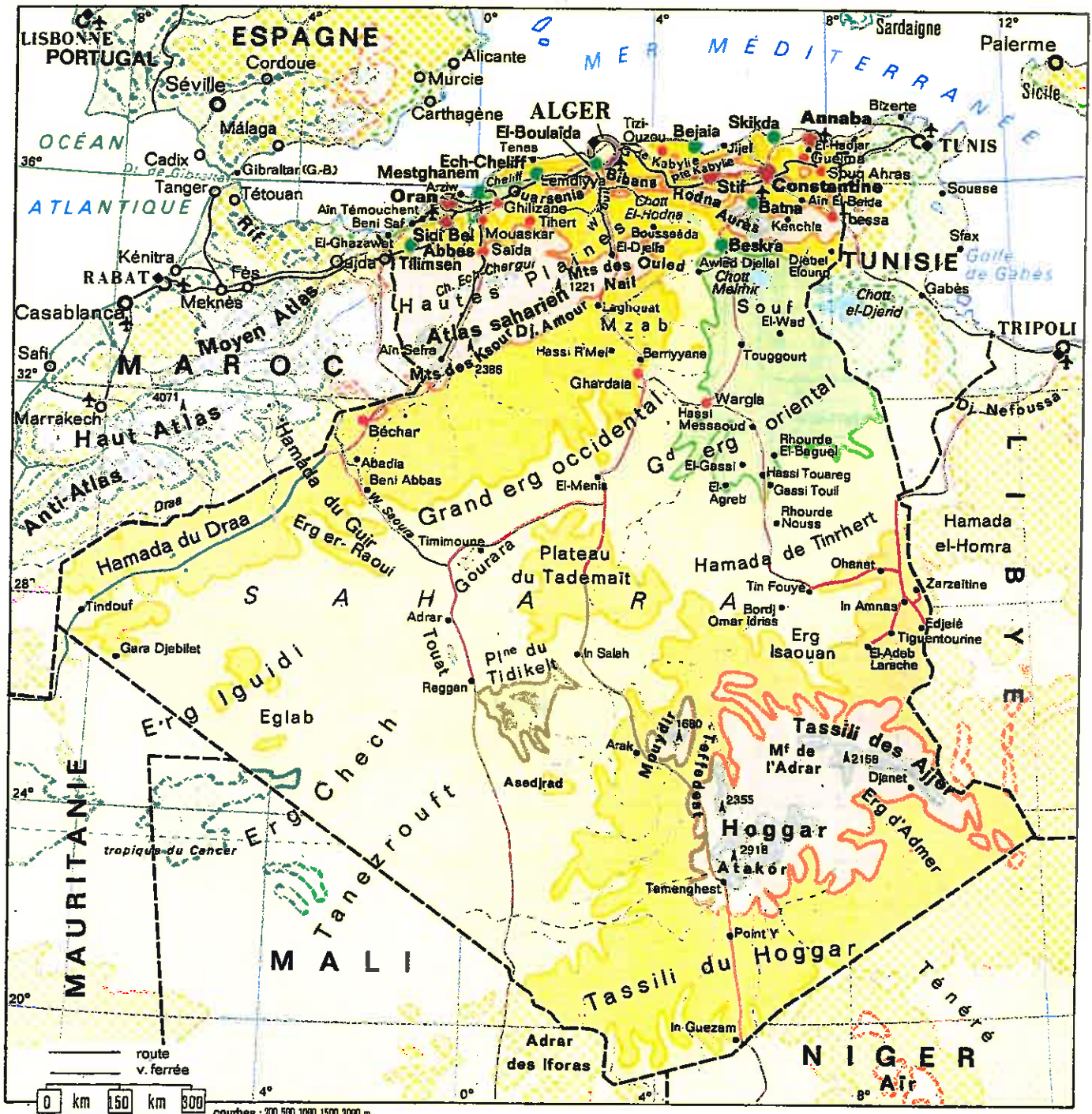
INMG / 1981 / N° 1 / 1981 / 1780 / 1781

Echelle 1/2 000 000^e

Scale 1:200,000



Algérie



Algérie, un des principaux pays d'Afrique donnant sur la méditerranée. 27.302.300 habitants pour une superficie de 2.376.391 km². Langue nationale : *Arabe*. Le Sahara englobant les grands Ergs (le Tademaït , le Hoggar) ; au nord deux chaînes montagneuses , l'Atlas saharien au sud et l'Atlas tellien au nord enserrèrent les Hautes Plaines parsemées de chotts qui disparaissent progressivement vers l'Est cédant la place à une topographie massive et élevée (2.328m à l'Aurès) Seul le littoral bordés de plaines côtières discontinues a un climat typiquement méditerranéen . Les Hauteurs sont relativement arrosés ce qui explique leur couverture forestière (très dégradés , aujourd'hui). Les Hautes Plaines sont le domaine de la steppe (Alfa)

The Democratic and Popular Republic of Algeria

Ministry of Housing

The Preliminary Draft of The National Report

Policy Components in the Field of Housing

November 1994

The Democratic and Popular Republic of Algeria

Ministry of Housing

The Preliminary Draft of The National Report

Policy Components in the Field of Housing

November 1994

Embassy
of
The Democratic and Popular
Republic of Algeria

P.O. Box 53902

Nairobi



سفارة
الجمهورية الجزائرية
الديمقراطية الشعبية
بنغازي

Nairobi
02nd February 1995

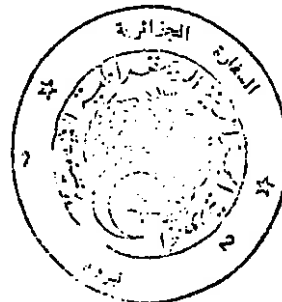
NO. 36/AMBALG/NRB/95

The Permanent Mission of Algeria in Nairobi presents its compliments to the United Nations Centre for Human Settlements and referring to the forthcoming United Nations conference on human settlements (Habitat II) to be held in Istanbul (June 1996), has the honour to forward herewith the preliminary national report of Algeria entitled "Policy components in the housing field".

Another document related to the housing state in Algeria in 1993 is also enclosed.

The Permanent Mission of Algeria in Nairobi avails itself of this opportunity to renew to the United Nations Centre for Human Settlements the assurances of its highest consideration.

UNITED NATIONS CENTRE FOR HUMAN
SETTLEMENTS (HABITAT II)
N A I R O B I



The Democratic and Popular Republic of Algeria

Ministry of Housing

The Preliminary Draft of The National Report

Policy Components in the Field of Housing

November 1994

INTRODUCTION

Algeria suffers from significant structural pressures such as the demographic growth embodied an enormous social demands in the fields of health, education, labour and housing.

Therefore the housing crisis is considered one of the main concerns of the State, which led to the launching of a reform programme in 1990 elaborated by the public authorities concerned with the disadvantaged social class.

The envisaged objective of the programme is to increase the building of social housing and the absorption of part of unemployment on the short term, and to establish a housing system in which households pay subsidies to the public authorities to be allocated to the most disadvantaged groups on the long term.

Through this, the housing supply will respond to the demand in the view of the larger choices of prices and models of houses. Considering the importance of the demand regarding housing and the huge work it requires, the permanent settlement for this situation will not be carried out on the medium and long terms.

For this purpose, several priority processes were designated regarding plots of land construction and development. Legal instruments were set forward to revitalize this sector with a remarkable degree of transparency to acquire housing.

Surveying the situation

Inspite of the efforts exerted during the last decade in this field, relatively modest results are recorded since the Independence as the number of houses increased in 1962 from 1,948 million to 3,518 million houses at the end of 1993 classified as follows:

-	1,846,000	urban houses
-	1,672,000	rural houses

During the ten years period from 1983 to 1993, a comprehensive housing stock was established, 47.7%. Nearly 118,400 houses in which self-help housing was the most critical point in 1986 were produced, yet these efforts were devastated by the uncurbed demographic growth, as the population number exceeded 10.2 million in 1962 to amount to 27.35 million at the end of 1993.

On the other hand, the industrialization phenomena in cities attracted a huge number of rural emigrants. This enormous inflow of emigrants generated imbalanced urban network and irregular mode of development which jeopardized the development of the cities.

These pressures led to a difficult daily life for citizens due to a remarkable shortage in safe potable water. Consumption started to exceed the infrastructure capacity (electricity, gas, sewerage, transport) and educational and medical facilities.

The development of cities poses the problem of space as well as buildable plots prior to comprehensive development and public services. In the absence of a law capable of controlling the demand on buildable lands, rural emigration in search of jobs created defects in the industrial areas by the enormous spread of shacks which emburdened the cities with uncurbed growth, particularly in the suburbs.

The increase in demographic growth led to speedy construction, damage of existing houses, lack of new buildings, congested residential areas and unprecedented crises !

The occupancy rate per house increased from 5.6 persons in 1963 to 7.76 in 1993; the shortage was estimated to be more than one million houses and is expected to become more grave in the coming years owing to its dilapidated condition as 55% of the stock was built before 1962.

On the basis of this survey and to enable the establishment of a methodology that ensures fulfilling of housing needs, particularly of the most disadvantaged groups, the will to give remarkable momentum to this sector imposed itself as a necessity and materialized in the formulation of a housing strategy for the nineties.

The Strategy focuses on the following points:

- regulation of construction and land revitalization.
- revitalization of land development.
- restoration of archeological sites
- State's assistance to the disadvantaged groups.
- containing the shortage in the field of development.

I- Regulation of Construction and Land Revitalization

It is impossible for any housing policy to succeed unless it is based on pragmatic vision and implementation in the construction field.

The vast construction activities in the absence of adequate legislative instruments compelled the public authorities to undertake a series of legal measures to organize and monitor construction.

The legislative instruments changed the law of orientation of real estate, the State's properties law, the law of development and construction to address the economic and social situation that require the following:

- supply of lands valid for adequate construction that respond to the housing necessities, quantitatively and qualitatively.
- early preparation of lands designated for building.

1 - Land delivery

Housing supply witnessed considerable reduction due to the inability of several programmes to be utilized owing to lack of development conditions. Thus two measures were taken one of which was preventive and the other for absorbing the accumulated shortage to put an end to this condition and avoid its continuity.

The preventive measure implies preparing the land prior to starting work in any building site, and the second measure is targeted towards absorbing the inevitable shortage.

2 - Regulation of Construction

To encourage construction in certain sectors and orient its investments towards distinguished areas, means for construction and urban planning were established through the introduction of development and construction law in 1990. The guiding plan for development and construction is a basic tool that defines the various sectors in the country such as developed sectors, those to be developed or for future development and others that are not developable.

This plan pertains to land functions that define in detail the land and building-use rights.

Between 1994 and 1996, the development and construction plan will be applied in all cities which population exceeds 50,000. Furthermore the plan is considered as a tool for municipalities organization and development in terms of their urban and rural aspects. it is also viewed as an excellent tool to liberalize and increase land supply.

Complimentary to this, the legislative instruments for architecture were adopted on 18 May 1994, which organize the excercising this profession.

This law enabled the setting of a suitable legal framework to prevent continuous deterioration at all levels in the field of construction. Undoubtedly, the presence of the State will be fostered by appointing construction controllers (police) who can notice violations and display their recognized role in front of the development and construction inspectors. Then the construction basis will become solid enough to protect the residential agglomerations.

3 - Land Development

To facilitate access to buildable land, activities related to land development should be initiated to ensure the fulfillment of the demands of low-income households through a pricing system. These activities were designed by public agencies specialized in land development that require technical and financial arrangements to achieve financially balanced processes, thanks to the equity system that allows the acquisition of economic land plots for the benefit of low-income households.

II - Land Development Revitalization

The issuance of the decree related to land activities published in March 1993, aims at reducing the pressures pertaining to the basic law for the entrepreneurs in land development, its subject and funding. This law permits the increase in the number of entrepreneurs in land development and at the same time, the forms of land development as well as increasing supply properties. Furthermore the law allows the following:

- liberalization of initiatives in the field of land-development.
- liberalization of land-development as a legally recognized commercial activity.
- resort to various ways of funding.
- activation of a transparent rental housing market and the utilization of an important stock of currently vacant houses. On this basis, it should be illustrated that this decree was accompanied with guarantees particularly for the developers of rental buildings,

(b) **Well-balanced assistance in the real-estate field:** The adopted endeavour contributes in regulating and adapting prices pertaining to land acquisition, with the purchase power of the disadvantaged population without causing disequilibrium in prices (high prices cover losses ensuing from moderate ones) pertaining to low-income groups. The balanced assistance will decrease the tendency to resort to the States funds.

2 - **Absorption of shortage in development:** The difficulties that hinder housing delivery lie in the lack of site development where social housing projects are to be implemented. Indeed, we find many of the social houses being delivered yet not offered owing to infrastructural problems such as electricity installations, potable water supply, sanitation and the connection with the various networks. On this basis, it was decided, to promote the development of social housing programmes, social allotments as well as developing spontaneous, and inadequate settlements at the beginning of 1993.

Accordingly, the State intervenes to prepare and service the specified sites to receive social housing programmes and land - allotments, pertaining to the aforementioned activities, which contribute to improving the living conditions of the population enabling them to protect themselves from water - washed diseases and epidemics.

In 1994, priority was given to partly developed sites (social housing programme which is in the accomplishment phase). In the same way that the State intervenes to look after spontaneous and inadequate housing located at the fringes of urban agglomerations, the selection criteria is particularly based on low - income and high population concentration.

The expected impact of this process, is to reduce inadequate housing and improve the living conditions of those in spontaneous settlements.

3 - Addressing inadequate housing :

The gradual absorption of inadequate housing has been adopted as a primary focus. All means will be used to address the mushrooming of slums and contain the existing ones. Accordingly, to application of some of the formulations identified in accordance with household-incomes has been initiated though the following:

- * **low-income households:** This group will be offered priority regarding social housing distribution. On the other hand, the effort related to well-balanced assistance and development of archeological sites, will facilitate the acquisition of economic plots serviced to suit those inhabiting inadequate houses.

- * households who can afford housing.

- * **access to subsidized housing:**

This goes in line with upgrading subsidized housing: Those who saved enough money to become able to repay through a saving scheme, and those who live in slums.

- * **Self-help building:** Households capable of building their own houses using own resources or others that request a loan who will receive assistance to acquire a plot if they have not been able to achieve that yet.

- **Housing-Upgrading:** Rehousing the households that save money and that are qualified for upgraded housing. These various formulations help in extenuating the inadequate housing problems.

IV - Other Activities to be Implemented to Increase Housing Supply

1 - Support assistance for rural housing:

The State's support was allocated to urban housing neglecting thereby a significant part of the rural housing needs taking into consideration that the rural population constitutes 50% of the total population.

Within this context, the prospective subsidy programmes for the biennium 1993 - 1994, represent a considerable endeavour targeting the rural population. This effort will be accompanied by establishing life - support facilities, and considering that agriculture will help retain the rural population in their original land, and consequently reduce the mushrooming of inadequate housing areas and slums as well as the demand for housing in the urban centres.

2 - Rental Assistance

The extremely low rental levels do not help in maintaining or renovating facilities which contribute to accelerate their dilapidation and the loss of a big number of houses, to be added to the current shortage.

The rental approach by which cost is defined economically and which takes into consideration the real cost of building rental housing on one hand, regular and safe maintenance on the other, is considered inevitable, if we are to activate maintenance and protection of public real estate stock. In the view of the impossibility of compatibility of rental housing levels with the disparity of tenant groups, the State will undertake the covering of a portion of the rental cost, in the form of a personal subsidy targeting the disadvantaged groups. This personal assistance will be compensated by a general subsidy offered currently to all tenants of all incomes which will foster the social equity as well. A lucrative renting process accompanied with encouraging collection activity will open the doors of all the currently closed houses or the inadequately used ones.

3 - Reduction of Pressures on Housing Supply

In order to improve the building sector's productivity and effectiveness, pressures emburdening and hindering housing supply should be reduced:

(a) Promote the availability of building materials through:

- * fulfillment of the demand of gradual recovering of building materials.
- * speeding up the building mechanism using local building materials (stone, lime, gypsum ...).

- * establishing mechanisms that would limit the number of huge buildings that consume large quantities of building materials.

(b) Diversity of housing-finance sources:

The funding of housing programmes is confined to Treasury subsidies and to financial institutions subsidy. Therefore the search for new funding sources is conducted outside this channel through:

- * mobilization of the substantial funds of banks, cooperatives and insurance companies which will become tools for housing programmes funding, will consequently put an end to this financial institution ability to monopolize regarding mobilization of house-holds savings , we indicate the following:
 - activate self-funding by the households.
 - promote house-holds savings through encouraging interest rates.

(c) Improve work conditions and procedures simplification:

A large number of public building institutions face technical and financial problems, therefore it is imperative to reduce the pressures that emburden them and impede the completion of their housing programmes.

Measures undertaken in this context , call for the initiation of the industrial restructuring of public institutions, accompanied by regulatory financial measures to have them ready for integration in the market economy, aiming originally at undertaking the following activities:

- * reorganizing the public economic sector at the macro-economic level.
- * reforming and increasing the concerned public institutions.
- * in addition to restructuring the public sector, the public authorities have taken the necessary measures to upgrade the sector through dealing with public and private institutions on an equal basis.
- * creating real competition between the two sectors.
- * provision of the necessary prerequisites with a view to upgrading self-help building and developers initiatives.

IV - Local Housing Plan

The above elements represent the main premises of work on which the housing policy is based, which has started to materialize in the field and on the municipal level by adopting a new approach of designing a local housing plan that encompasses needs in this field, controls instruments and identifies objectives.

The local housing plan of each municipality may maintain a medium-term perspective for housing problems; it may as well pursue the objectives it has defined with the help of the central administration and external agencies, thus each municipality commits itself to the following:

- * precise knowledge of the housing stock condition and the development of shortage in comparison with a specific level;
- * following-up of the progress of the various housing programmes executed within its region;
- * initiate land development programmes to encourage and facilitate the intervention of self-help builders and entrepreneurs;
- * annual estimation of the necessary financial resources and needs regarding the required building materials for programme achievement.

This plan implies mutual consultations and commitments between the State and the municipality. It is designed as a tool to measure the efforts and progress achieved at the municipal level in the field of housing development; at the same time it controls the new programmes level which will be marked for its relevance and the significance of funds allocated to it: This step will lead to a divorce from the previously adopted central operation and implementation in programming and definition of objectives of ensuring housing that carries a social characteristics.

The municipality through this local plan designed at its level, will be mobilized according to its needs, in the field of land and housing construction and development. This mobilization will be necessary for the benefit of the most disadvantaged groups. Therefore, the local housing plan is viewed as a means for sectoral revitalization and concentration. Through it, the municipalities will undertake the responsibility of finding a permanent solution for the housing problems that citizens suffer from. However, its success is subject to the rate of supplementing the programmes in their final phase which face substantial delays, therefore extraordinary measures should be taken within the framework of an urgent scheme for the speedy delivery of these programmes.

Conclusion

The housing sector benefitted from an extremely important reform programme initiated in 1990 by the public authorities. It focused particularly on rectifying the legal and institutional framework with a view to solving the housing crisis.

Considering the importance of this issue and its relevance to an economic and social objective extremely crucial for the social stability, the efforts will continue in the field of housing as it became of top priority among the solutions aiming at solving this crisis.

In the view of the limited resources of the country compared to the accumulated needs since a decade, ambitions should be compatible to capacities. All potentials should be tapped and resources should concentrate in support of the most disadvantaged, youth, economic dealers participating in this process in the aim of the inevitable return to development mainstream.

Housing is considered the main engine for development therefore it should be supported by considerable efforts; selected solutions should be applied through effective measures within a framework that promotes national solidarity and permits an equitable distribution of the country's resources.

Accordingly, it is worthwhile noting that a national committee on solidarity, a working-group concerned with women and households issues was established with a view to gathering all social partners, ministerial departments, societies, economic, social and professional organizations and turn them into a tool for meeting, implementing and taking initiatives particularly the social initiatives for the benefit of disadvantaged groups. Within the same context, the integration of central administration and local groups functions is essential, if a consolidated policy based on a local housing plan is to be implemented ... that plan which was designed for the purpose of solving housing problems for the majority of the population of the country.
