

Les politiques publiques du logement en Algérie : Évolution, analyse des initiatives et des mécanismes de production

Public Housing policies in Algeria: Evolution, Analysis of Initiatives and Production Mechanisms

OUACHEM Farida ^{1*}, GUERCHOUH Mouloud ²

¹ Université Mouloud MAMMERI de Tizi Ouzou, Algérie, Farida.ouachem@ummt.dz

² Université Mouloud MAMMERI de Tizi Ouzou, Algérie Mouloud.guerchouh@ummt.dz

Reçu le: 02/02/2026

Accepté le: 24/03/2026

Publié le: 23/04/2026

Résumé :

Cet article vise à analyser l'évolution des politiques publiques du logement en Algérie et leur impact économique, en mettant en évidence les enjeux liés à l'accès et à l'occupation du logement. L'étude s'inscrit dans une démarche méthodologique descriptive, analytique et critique, fondée sur une recherche documentaire approfondie des plans et programmes publics ainsi que sur l'exploitation de données statistiques disponibles. L'analyse couvre les principales phases des politiques du logement depuis l'indépendance et permet d'identifier les dispositifs mis en œuvre, les mécanismes de production mobilisés et les formules d'accès proposées. Les résultats révèlent plusieurs contraintes structurelles et institutionnelles limitant l'efficacité de ces politiques. L'article propose enfin des perspectives d'amélioration et des recommandations visant à renforcer l'efficacité, la durabilité et l'équité des politiques du logement en Algérie.

Mots clés : Logement, politique publique, financement, taux d'occupation par logement, Algérie.

JEI Classification Codes : R21 ; R38 ; H54

Abstract:

This article aims to analyze the evolution of public housing policies in Algeria and their economic impact, highlighting the challenges related to housing access and occupancy. The study adopts a descriptive, analytical, and critical methodological approach, based on an in-depth documentary review of public plans and programs, as well as the analysis of available statistical data. The analysis covers the main phases of housing policies since independence and identifies the implemented schemes, the production mechanisms mobilized, and the housing access formulas adopted. The results reveal several structural and institutional constraints that limit the effectiveness of these policies. Finally, the article proposes improvement perspectives and practical recommendations to enhance the effectiveness, sustainability, and equity of housing policies in Algeria.

Keywords: Housing, public policy, financing, housing occupancy rate, Algeria.

JEI Classification Codes : R21 ; R38 ; H54

* : *Auteur correspondant*

1. Introduction :

La politique de logement en Algérie repose principalement sur une diversité de dispositifs facilitant l'accès au logement, tant en milieu urbain que rural. Depuis l'indépendance, elle a connu plusieurs évolutions, influencées par le progrès technologique, la situation sécuritaire du pays, la stagnation des marchés de matériaux de construction, ainsi que par les fluctuations des ressources pétrolières nationales.

La crise du logement en Algérie est un enjeu fondamental pour comprendre les difficultés économiques et sociales du pays. Ainsi, construire des logements ne suffit pas : il faut aussi développer les infrastructures nécessaires à une vie sociale organisée (Hamidou, 1989). Cela inclut notamment les équipements collectifs, les services et les réseaux. Boubekour (1986) quant à lui, critique les analyses classiques de cette crise, qu'il juge superficielles. Selon lui, elles ignorent les causes profondes et les facteurs socio-culturels à l'origine des dysfonctionnements. Il appelle à dépasser une vision uniquement technique ou quantitative. Ces deux auteurs soulignent la nécessité d'une approche plus globale et structurelle du problème de l'habitat.

Au cours des premiers plans de développement qui ont jalonné les décennies 70 et 80, l'Algérie a privilégié l'industrialisation et la lutte contre le chômage, reléguant la politique de l'habitat au second plan. La crise économique des années 1980, suivie par la décennie noire des années 1990, a fortement ralenti la construction de logements, aggravant la crise du logement. Ce n'est qu'à partir de 1999 que l'État algérien relance activement le secteur de l'habitat, en le plaçant au cœur de sa politique, avec pour objectif d'augmenter la production et de diversifier l'offre.

Nous allons essayer, à travers cet article, d'étudier la politique du logement en Algérie ainsi que l'ampleur des déficits qu'elle engendre, tant sur le plan quantitatif que qualitatif. Il s'agit de mettre en lumière la situation de ce secteur, tout en dressant un état évolutif du parc logement et les différentes politiques nationales adoptées pour pallier au déficit dans ce domaine. Tel est le but visé par ce travail consacré à évaluer le problème du logement, les besoins, les objectifs à atteindre et les contraintes rencontrées. Cela nous interpelle à une appréhension aussi bien analytique que rétrospective pour évaluer l'impact des politiques passées, apprécier la portée effective des actions actuelles et voir si les pouvoirs publics se sont réellement dotés des moyens, tant matériels qu'institutionnels, pour en assurer la résorption.

A la lumière de ce qui vient d'être évoqué, la problématique est traduite par une interrogation principale qui est la suivante :

Quels sont les principaux défis du logement en Algérie, et comment les politiques mises en place et les mécanismes de production y répondent-ils ?

Cette interrogation principale soulève plusieurs sous-questions, notamment :

- Quels sont les principaux facteurs qui expliquent la crise du logement en Algérie (croissance démographique, urbanisation, etc.) ?
- Quelles sont les principales initiatives et politiques adoptées par le gouvernement algérien, à travers le temps, pour améliorer le niveau de logement et quels sont les facteurs ayant contribué à leur succès ou à leur échec ?

La question principale conduit à émettre les hypothèses suivantes :

H1 : Les initiatives gouvernementales visant à renforcer la production de logement en Algérie contribuent à réduire le déficit en logement, mais se heurtent à des obstacles d'ordre bureaucratique et financier.

H2 : Les enjeux majeurs du logement en Algérie résident dans la qualité insuffisante des logements construits et le manque d'accompagnement en infrastructures essentielles, ce qui limite l'efficacité des politiques et des mécanismes de production pour améliorer le bien-être et l'intégration socio-économique des habitants.

Ce travail repose sur une approche descriptive et analytique, s'appuyant sur une analyse documentaire, basée en premier lieu sur une revue de la littérature en analysant les travaux précédents pour comprendre les théories et pratiques existantes liées au sujet.

L'importance de ce sujet nécessite une enquête auprès des institutions et des organismes spécialisés, tels que le Ministère de l'habitat et de l'urbanisme, l'Office de Promotion et de Gestion Immobilière (O.P.G.I), la Caisse Nationale du Logement (C.N.L) etc.

Notre travail est structuré en faisant apparaître les différentes époques qui ont traversé l'histoire algérienne, en s'attardant sur les actions et les politiques du logement élaborées depuis l'indépendance jusqu'à nos jours, pour finir avec une discussion des résultats et les perspectives d'avenir. Des recommandations seront proposées pour contribuer à une réflexion constructive et orientée vers des solutions durables.

Ces politiques sont analysées à travers les plans du développement économique qui sont présentées en trois grandes périodes :

2. La période allant de l'indépendance jusqu'au 1980

Dans les premières années de l'indépendance, l'Algérie accordait peu d'importance au secteur du logement, les priorités étant centrées sur la stabilité politique et les besoins fondamentaux de la population. Jugé non productif et coûteux, l'habitat n'était pas considéré comme prioritaire par le gouvernement.

2.1. Le programme de 1962 à 1966

Entre 1962 et 1966, la production publique annuelle ne dépassait pas 9 000 logements (au milieu urbain et rural).

C'est en 1965 que fut mise en place la Commission interministérielle de l'habitat (regroupant une vingtaine de membres relevant de divers ministères et organismes concernés par ce problème : Travaux publics et construction, Finances, Industrie et Énergie...etc), avec pour mission principale la reprise et l'achèvement systématiques des chantiers abandonnés qui représentaient environ 38 000 logements urbains et 4 000 logements ruraux, avec un taux d'avancement oscillant entre 3 à 65% (Hamidou, 1989, p. 33).

L'action des pouvoirs publics de l'époque était uniquement orientée vers l'achèvement des carcasses abandonnées à l'indépendance, dans les grandes agglomérations (Ben Amrane, 1980, p. 271).

2.2. Le premier plan triennal de 1967 à 1969

Ce Plan Triennal avait mobilisé 11 milliards de Dinars d'investissements : 48 % de cet investissement étaient orientés vers le secteur industriel ; 17% étaient réservés au secteur agricole, 10 % à l'éducation et la formation.

Face à l'exode rural et aux déséquilibres régionaux, l'État algérien a mis en œuvre, dès la période du pré-plan ou du plan triennal, des programmes spéciaux de développement des

wilayas défavorisées, avec une attention particulière portée à l'habitat rural. Un financement spécifique a permis de lancer un programme de 65 000 logements, visant à la fois l'achèvement des HLM, des constructions inachevées dites « carcasses », et un nouveau projet d'une enveloppe de 100 millions de dinars sur trois ans. Bien que l'augmentation des ressources ait favorisé certains investissements, elle a en parallèle accentué les déséquilibres dans la répartition territoriale des moyens. Le secteur du logement est resté marginal, ne recevant que 3,7% du montant total des investissements publics, à cela s'ajoutaient des difficultés majeures d'approvisionnement en matériaux de construction, provoquant des retards importants. Durant cette période, le rythme moyen annuel de livraison était limité à 6 500 logements, en milieu urbain comme rural, ce n'est qu'à partir de 1969 que les grands chantiers de logement ont commencé à reprendre progressivement.

2.3. Le premier plan quadriennal de 1970 à 1973

Le plan quadriennal prévoyait un volume global de dépenses de 27,7 milliards de dinars, dont seulement 5,4 % étaient destinés au secteur du logement (Hamidou, 1989, p. 35). Le plan fixait un objectif de 21 000 logements par an, en milieu rural et urbain, soit une cadence 3,2 fois plus élevée que celle de la période précédente. Malgré cette hausse significative, le programme restait insuffisant pour répondre à l'ampleur des besoins de la population.

Avec une masse totale de 1 200 millions de DA, le programme de construction de logements urbains, qui se proposait de fournir 45 000 logements pendant la période, s'inscrivait dans une perspective d'atténuation des tensions existantes dans certaines villes. D'après Hamidou (1989, p. 36), le programme n'a véritablement été mis en œuvre qu'à la fin de l'année 1978, avec une réalisation limitée à 18 000 logements et un budget mobilisé d'environ 1 500 millions de dinars. Bien que les centres urbains subissent une pression due au manque de logements, ils disposent d'équipements nettement supérieurs à ceux des zones rurales. C'est pourquoi la politique de l'habitat rural constitue un axe stratégique, intégré aux efforts de développement agricole et d'amélioration des conditions de vie en milieu rural. C'est ainsi que l'habitat rural a connu son premier essor, notamment avec le lancement de la révolution agraire en 1971, qui a permis la réalisation des « villages socialistes » qui, dotés des équipements nécessaires à leur fonctionnement, devaient permettre le regroupement des populations rurales et l'amélioration des conditions d'habitat.

Afin de moderniser l'habitat rural et de réduire les écarts entre ville et campagne, un financement global de 305 millions de dinars avait été prévu pour les quatre années, qui devait permettre la réalisation de 40 000 logements. Toutefois, à la fin de l'année 1978, seuls 24 000 logements avaient été construits, pour un coût total atteignant 994 millions de dinars.

La faiblesse du montant alloué au programme rural (environ quatre fois inférieur à celui consacré au programme urbain) pour un nombre de logements comparable s'explique par le recours à l'auto-construction, impliquant la participation active des populations rurales dans le processus de réalisation.

À la fin de la période quadriennale, l'État avait renforcé les capacités de réalisation en initiant la création d'entreprises nationales de travaux publics et de bâtiment. Cette initiative illustre, à notre sens, la volonté de l'État de contrôler directement la production du logement, mais elle met également en évidence les limites structurelles du modèle centralisé, notamment face à l'ampleur des besoins. Dès le lancement de ce plan, il était reconnu que les ressources

publiques seules ne suffiraient pas à financer un programme de construction d'envergure. Pour pallier cette contrainte, les autorités ont introduit des mécanismes incitatifs mobilisant l'épargne privée des ménages, dont le système d'épargne-logement. L'analyse critique de ce dispositif montre qu'il ne répondait pas seulement à un impératif financier, mais traduisait aussi une première tentative de transférer partiellement le rôle de producteur aux ménages.

2.4. Le deuxième plan quadriennal de 1974 à 1977

Le plan mobilisait un investissement total de 110,2 milliards de dinars, dont 7,5% étaient consacrés au secteur du logement. (Hamidou, 1989, p. 19).

Bien que la priorité soit restée aux investissements productifs, des mesures significatives ont été engagées pour soutenir l'habitat, afin de permettre la réalisation de vastes programmes aussi bien en milieu rural qu'urbain (Ben Amrane, 1980, p. 273).

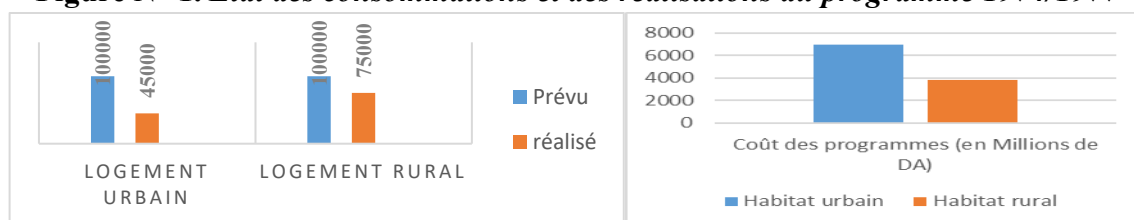
Pour rattraper le retard en matière de construction, ce plan a introduit plusieurs mesures touchant à la politique, à l'organisation et au financement de l'habitat se traduisant par :

- L'industrialisation du secteur, notamment par le rapprochement des sites de production de matériaux de construction des chantiers ;
- La mise en place de structures d'accueil à travers :
 - La création de réserves foncières communales pour garantir la disponibilité du foncier ;
 - L'adoption des PMU (Plans de Modernisation Urbaine) et des PCD (Plans Communaux de Développement), assurés respectivement par les services des wilayas et des communes pour encadrer les projets d'habitat.
- La mobilisation de l'épargne des ménages grâce au dispositif d'épargne-logement.

Boubekeur (1986, p. 51) souligne que les orientations de ce second plan quadriennal sont marquées, en particulier, par l'industrialisation du secteur de la construction et cela par la préfabrication. Dans le même contexte, Bouhaba (1986, p. 58) précise que les premières tentatives ont porté sur l'adoption des techniques les plus avancées de l'époque, telles que la préfabrication tridimensionnelle et les grands panneaux. Bien que cette première expérience n'ait pas été concluante, elle a ouvert la voie, dès 1975, au développement à grande échelle de méthodes de construction fondées sur l'utilisation de coffrages métalliques variés.

Ce plan quadriennal prévoyait le lancement de 100 000 nouveaux logements et la livraison de 90 000 unités, en tenant compte des chantiers déjà en cours. L'objectif visé à l'horizon 1980 était d'atteindre un rythme annuel d'au moins 100 000 logements. L'effort consenti en milieu rural a été plus soutenu que dans les zones urbaines : malgré des budgets plus importants pour les programmes urbains, seuls 45 000 logements urbains ont été réalisés, contre 75 000 logements ruraux. Ce déséquilibre s'explique, à notre sens, par le coût réduit du logement rural et la diversité de ses modes de réalisation, allant de l'auto-construction aux villages socialistes.

Figure N° 1. Etat des consommations et des réalisations du programme 1974/1977



Source : HAMIDOU, R (1989, p.42). *Le logement : Un défi. Co-édition, O.P.U, ENAL. Alger.*

3. La période allant de 1980 à 1998

3.1. Le premier plan quinquennal de 1980 à 1984

C'est à la fin du second plan quadriennal, en 1977, que se structure véritablement une politique de l'habitat avec la création du Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme.

La période 1980-1984, qui fait suite au quatrième congrès du F.L.N et au premier congrès extraordinaire du Comité central de 1979, illustre la reconnaissance de l'habitat comme secteur stratégique, placé au cœur des priorités du développement national. L'engagement d'investissements massifs, avec une enveloppe de 60 milliards de dinars représentant 15 % du budget d'investissement, témoigne de cette ambition inédite. Toutefois, l'analyse critique montre que ce budget exceptionnel ne suffisait pas à résoudre les déséquilibres structurels et les contraintes organisationnelles du secteur. Les orientations du premier plan quinquennal - accélération de la construction, amélioration des conditions de vie, encadrement de l'expansion urbaine, implication des citoyens via l'auto-construction, renforcement du cadre juridique et professionnel- révèlent une tentative de concilier efficacité, participation populaire et préservation des ressources. Cette approche, ambitieuse sur le papier, met en évidence les tensions entre planification centralisée et réalités opérationnelles, ainsi que les limites d'une politique dépendante à la fois de l'État et de l'initiative individuelle.

Outre la privatisation des logements publics de 1982 à 1989, une réforme du secteur de l'habitat fut entreprise en 1982. Ainsi, plusieurs milliers de maisons et logements illégalement construits furent légalisés.

Au lancement du plan quinquennal 1980–1984, les autorités ont fixé un objectif annuel de 100 000 logements. Toutefois, l'analyse des réalisations effectives révèle qu'au bout de quatre ans, les capacités de production ne permettaient, au mieux, que d'atteindre 88 000 logements par an. (Boubekeur, 1986, p. 36).

Ce plan a prévu la livraison de 700.000 logements avec un programme de réalisation :

- De 450 000 logements relevant de la tranche du programme public dont 300.000 urbains et 150.000 ruraux.
- 250.000 provenant de l'action des particuliers dont 150 000 en zone urbaine.

Cependant, ce n'est qu'à la fin de cette période que seulement 407 000 logements ont été réalisés représentant un pourcentage de 60 % du volume prévu.

Sur les 60 milliards de dinars prévus dans ce premier plan quinquennal, 40 milliards ont effectivement été engagés pour la construction, un niveau de dépense élevé en grande partie dû à l'augmentation du coût au mètre carré, passé de 1 800 DA en 1975 à environ 3 000 DA à la fin des années 1980.

Les coûts de réalisation ne font qu'augmenter, à préciser qu'un logement moyen de 70 m² coûtait en 1969 : 56 000 DA. En 1979, il a un coût supérieur à 210 000 DA. Il y a eu donc, en une décennie, une augmentation de 275% (Benmatti, 1982, p. 188).

Le secteur de l'habitat s'est vu attribuer, pour la première fois, la deuxième place en matière d'investissement après celui de l'industrie. Pourtant, malgré cet effort financier, la contribution réelle de la construction est restée limitée face à l'ampleur des besoins.

3.2. Le deuxième plan quinquennal de 1985 à 1989

Au cours de cette période, le secteur de l'habitat a bénéficié d'une enveloppe budgétaire de 76 milliards de dinars algériens, représentant près de 14 % du total des investissements, se

plaçant ainsi en troisième position après l'industrie (174 milliards DA) et l'agriculture (79 milliards DA). Le logement constitue, de ce fait, un enjeu majeur du développement national. Selon Hamidou (1989, p. 352), les objectifs du programme tablaient sur la livraison de 542 000 logements, un chiffre en repli par rapport aux ambitions antérieures, en raison des capacités limitées du secteur à concrétiser les projets.

Dans la continuité du plan précédent, plusieurs mesures économiques ont été mises en œuvre pour dynamiser le secteur. Celles-ci incluent la relance de la promotion immobilière, la vente des logements publics, le soutien à l'investissement privé et l'encouragement à l'accession à la propriété. La loi n°86-07 du 4 mars 1986 s'inscrit dans cette logique, en visant la mobilisation de financements à travers une diversification des acteurs investissant dans l'habitat. Ces dispositifs visent à compenser l'incapacité de l'État à répondre seul à la demande croissante en logements, accentuée par une forte croissance démographique et la nécessité de résorber l'habitat précaire, d'abord à Alger, puis dans les autres grandes agglomérations (Bouhaba, 1986, p. 63).

Entre 1985 et 1989, 350 585 logements ont été réalisés hors auto-construction, dont 145 907 unités en milieu rural, représentant 41,6 % du total des logements construits. Plus précisément, durant la période 1985-1986, 157 200 logements ont été édifiés, dont 88 400 achevés en 1986, et ce, en dépit de la chute des prix du pétrole (voir tableau n°1).

Il convient de noter que les effets de cette baisse ne se sont pleinement manifestés qu'à partir de 1986, poussant les autorités à réduire progressivement les crédits consacrés à l'habitat. Ainsi, les financements sont passés de 9,5 milliards de dinars en 1986 à seulement 3,9 milliards en 1989, dans un contexte marqué également par la dévaluation du dinar.

Face à cette conjoncture financière difficile, l'État a été contraint d'explorer de nouvelles sources de financement du logement, tout en envisageant des mécanismes adaptés pour améliorer à la fois l'offre quantitative et la qualité de l'habitat en Algérie.

Table N° 1. Etat des réalisations du programme 1985/1989 hors auto-construction.

Année	1985	1986	1987	1988	1989	Total
Nombre de logements réalisés	68.800	88.400	67.850	68.862	56.673	350.585

Source : Construit à partir des données du Ministère de l'Habitat. (1994). *Rétrospective statistique du secteur de l'habitat de 1962 à 1992, Tome I.*

3.3. La période de 1990 à 1998

Les années 1990 ont été marquées par une forte baisse des prix du pétrole, entraînant une diminution significative des ressources financières de l'État. Cela s'est traduit par une réduction significative des investissements dans le secteur du logement, ainsi que par le licenciement d'un nombre important de travailleurs dans le secteur du bâtiment, dans le cadre de processus de dissolution de plusieurs entreprises de construction à faible efficacité, ce qui a conduit directement à une baisse de la production de logements (Toubal, 2016, p. 311).

Cette période a coïncidé avec une longue phase d'instabilité politique, ponctuée par des événements tragiques liés à la décennie noire, durant laquelle l'insécurité, notamment en milieu rural, et le chaos ont dominé l'ensemble du territoire. Cette situation a provoqué un important mouvement d'exode vers les zones urbaines, aggravant les tensions dans des villes déjà

confrontées à une forte densité de population, et entraînant une prolifération de constructions anarchiques. Cela reflète Selon notre analyse, un déficit de planification urbaine et d'une incapacité structurelle des politiques publiques à anticiper les crises.

Face à cette crise multiforme, les pouvoirs publics ont reconnu leur incapacité à résoudre, par leurs seuls moyens, la grave crise du logement que connaissait alors le pays. Un recul sans précédent de livraison de logements sociaux, notamment, a été enregistré, à titre d'exemple, l'année 1997, n'a vu que le lancement de 10 488 logements sur les 20 000 inscrits pour le logement social. L'État se focalisait, pendant cette période, sur les problèmes sécuritaires.

La nouvelle Constitution de 1989, marquant la fin de l'orientation socialiste, a ouvert la voie à une refonte en profondeur des politiques publiques en matière d'urbanisme et de logement. Dans ce contexte, la loi 90-25 du 18 novembre 1990 sur l'orientation foncière, ainsi que la loi 90-29 du 1er décembre 1990 instaurant de nouveaux instruments d'urbanisme tels que le PDAU (Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme) et le POS (Plan d'Occupation des Sols), ont constitué les fondements d'un changement majeur dans les modes d'intervention de l'État. Ces nouvelles approches reposaient sur la participation, la coordination et la concertation entre l'ensemble des acteurs : services publics, collectivités locales, organismes professionnels et société civile.

Dans un contexte de crise aggravant la situation du logement, les pouvoirs publics ont été contraints de revoir leur politique. Dès 1996, une nouvelle stratégie de financement a été mise en place, visant à faire évoluer le rôle de l'État, de producteur direct vers celui de régulateur. Une première étape de cette transition a été l'instauration, dès 1992, d'un programme d'aide à l'accession à la propriété, à travers la CNL (Caisse Nationale du Logement), permettant l'octroi de 25 000 aides financières aux ménages à revenus faibles et moyens.

Pour encourager davantage l'investissement privé dans le secteur de l'habitat, l'État a également révisé son cadre législatif. La loi 86-07 sur la promotion immobilière a été abrogée au profit du décret législatif n°93-03 du 1er mars 1993, visant à lever les obstacles juridiques et administratifs à l'initiative privée, et à redéfinir les responsabilités et les droits des différents intervenants : promoteurs, acquéreurs, bailleurs et locataires.

Enfin, une autre orientation a porté sur l'identification, en lien avec le ministère de l'Aménagement du territoire, de sites destinés à accueillir de nouvelles villes, afin de décongestionner les centres urbains et mieux organiser l'expansion urbaine.

4. La période allant de 1999 à nos jours

À partir de 1999, dans un contexte de stabilité politique et de redressement économique lié à la hausse des prix du pétrole, le gouvernement algérien relance activement sa politique de l'habitat. Une stratégie nationale est mise en œuvre, visant à accroître et diversifier les terrains constructibles, tout en stimulant la production de logements pour répondre aux besoins de toutes les catégories sociales.

4.1. Le plan quinquennal de 1999 à 2004

Plusieurs mesures ont été prises, durant ce plan, pour atteindre les objectifs assignés :

➤ **Développement de l'aménagement urbain** : Les autorités ont accéléré l'approbation des plans d'urbanisme (PDAU) et la mise en place des plans locaux de l'habitat (PLH) pour évaluer les besoins en foncier et en logements. Elles ont également œuvré à dynamiser les

marchés fonciers locaux, reconstituer les réserves foncières de l'État, viabiliser les terrains à bâtir (publics et privés) et faciliter l'accès au financement pour leur acquisition et aménagement.

➤ **La promotion du logement** : De nouvelles approches sont mises en place pour mieux évaluer la demande réelle en logements. Un vaste programme de construction est lancé, déclinant plusieurs formules d'accès à l'habitat.

➤ **Encouragement du marché locatif** : Des incitations financières (aides directes, bonifications d'intérêts), des mesures fiscales (réduction des taxes sur les revenus locatifs) et l'accès facilité au foncier sont déployés pour encourager la production de logements locatifs. La législation bailleur-locataire est revue pour mieux sécuriser les propriétaires, et une Aide Personnalisée au Logement (APL) est instaurée, adaptée aux ressources des ménages.

➤ **Aides à l'accession à la propriété** : à travers la bonification des taux d'intérêt liés aux prêts consentis et l'aide directe à la construction ou à l'acquisition d'un logement.

➤ **Réformes institutionnelles du financement du logement** : axées notamment sur une redéfinition des rôles des principales institutions. La CNEP a été recentrée sur le financement du logement pour les épargnants ayant souscrit à un plan d'épargne logement, tandis que la CNL a récupéré la gestion des aides publiques, tant pour la location (APL) que pour l'accession à la propriété. Par ailleurs, des structures financières spécialisées ont été créées, telles que la caisse de refinancement hypothécaire et la caisse de garantie, afin de sécuriser les financements et limiter les risques de manque de liquidités chez les prêteurs.

Au début des années 2000, les livraisons de logements ont permis de réduire sensiblement la crise, grâce aux financements importants mobilisés par l'État, permettant à des centaines de milliers de familles d'accéder à un logement décent.

Sur le plan des réalisations, les données fournies par le Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme indiquent que la période 1999–2004 a été marquée par la livraison de 615 763 logements hors auto construction, dont 163.031 ruraux et 452.732 urbains. En ajoutant les logements auto-construits, ce nombre s'élèvera à 693 280 logements.

Table N° 2. Nombre de réalisations de logements hors auto-construction (1999/2004)

Période	Public locatif	Autre social	Promo-aidé	Promotionnel	Location -vente	Total urbain	Logt rural	Total
1999/2004	257 658	15 117	124 502	49 570	5 885	452 732	163 031	615 763

Source : Construit à partir des données du Ministère de l'habitat et de l'urbanisme (2012).

Selon le Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme (2012, p. 164), les performances enregistrées s'expliquent par l'augmentation progressive des décaissements, passés de 51,4 milliards de dinars en 1999 à 86,46 milliards de dinars en 2004. Par ailleurs, un ambitieux programme de résorption de l'habitat précaire a été lancé en 2003, comprenant la réalisation de logements publics locatifs pour les plus démunis ainsi que des formules d'acquisition subventionnées, adaptées aux niveaux de revenus.

Cette période illustre non seulement l'efficacité relative des programmes étatiques à mobiliser des ressources financières et logistiques pour répondre à la demande, mais elle révèle également certaines limites structurelles : la concentration des livraisons dans certaines zones urbaines, la persistance de disparités régionales et la nécessité d'articuler ces programmes avec

une planification urbaine cohérente et durable. En tant que chercheurs, il est essentiel de considérer ces chiffres non seulement comme des succès quantitatifs, mais aussi à travers le prisme de leur impact social et de la durabilité des politiques mises en œuvre.

4.2. Le plan quinquennal de 2005 à 2009

D'après le Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme (2007, p. 03), la politique de l'habitat menée par le gouvernement s'inscrit dans une approche cohérente et intégrée, articulée autour de plusieurs objectifs principaux :

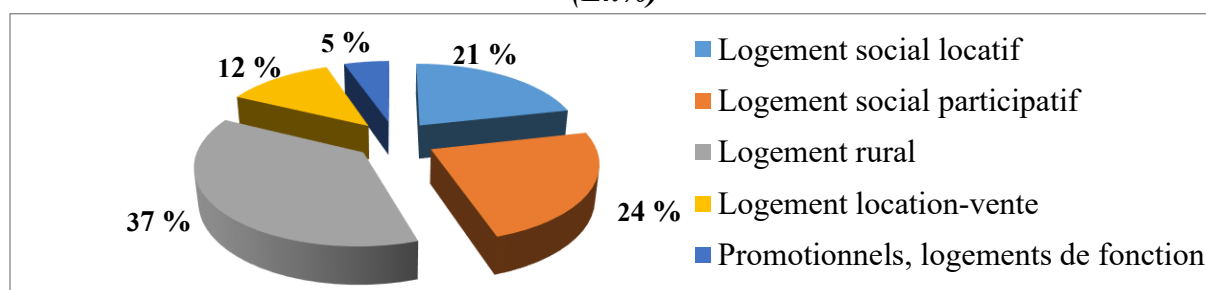
- **Augmenter la production de logements**, avec pour ambition de livrer un million d'unités durant le quinquennat 2005–2009, en vue de réduire significativement le taux d'occupation par logement (TOL) ;
- **Diversifier l'offre de logement** en soutenant la promotion immobilière, en facilitant l'accès au crédit, tout en maintenant les aides publiques et en poursuivant les programmes de logements sociaux locatifs à destination des populations les plus défavorisées ;
- **Mettre en place des actions d'accompagnement** visant à améliorer la qualité architecturale et technique du bâti.

L'État algérien a mobilisé une part significative de ses ressources financières pour la mise en œuvre de ce programme, tout en assurant le respect des normes, des délais, des coûts et de la qualité du cadre de vie. Les chiffres avancés par le ministre de l'habitat sont, à cet égard, très éloquentes : plus de 1.000 milliards de dinars affecté aux différents programmes pour cette période, soit près de 16 milliards de dollars, un montant qui représente un niveau de financement sans précédent dans l'histoire du pays pour le secteur.

Dès l'annonce de ce programme, le ministère de l'Habitat a lancé deux actions majeures : un recensement des terrains urbanisables et une évaluation détaillée des besoins en logements dans chaque commune. La répartition du programme quinquennal entre les wilayas s'est appuyée sur trois critères principaux : le taux d'urbanisation, le taux d'occupation par logement au 31 décembre 2003, et l'ampleur de l'habitat précaire recensé. Ces mesures visaient à adapter la politique du logement aux réalités locales.

Le programme quinquennal fixé initialement à 1 034 566 logements a été réparti par segments d'offres comme indiqué dans la figure suivante :

Figure N° 2. Répartition du programme de logement 2005-2009 selon les types d'offres (En%)



Source : MHU. (2007)

Additivement au programme quinquennal, l'Etat a injecté un programme complémentaire (en 2006) pour le développement des wilayas des Hauts-Plateaux et du Sud,

pour la résorption progressive de l'habitat précaire et une dotation supplémentaire destinée aux wilayas ayant connu des catastrophes naturelles.

Le Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, dans son bulletin de l'habitat (2007, p.09) précise que ce programme complémentaire est de 198 466 logements répartis en : 60 800 logements pour les wilayas du Sud, 97 800 logements pour les wilayas des Hauts plateaux, 29 545 logements sociaux pour la résorption de l'habitat précaire et 10 321 logements destinés à des opérations spécifiques pour la prise en charge des impacts des catastrophes naturelles. Il faut souligner que le programme 2005-2009 qui avait été fixé initialement à un (1) million de logements est porté à 1,65 million de logements, suite, encore, aux autres programmes complémentaires affectés par l'Etat, enregistrant ainsi un accroissement de 65%.

Durant ce quinquennat, 912 326 logements, toutes catégories confondues, ont été réalisés, soit 91,2 % de l'objectif fixé par le programme gouvernemental. Ces réalisations se répartissent entre 42 % de logements ruraux et 58 % de logements urbains. Sur le plan financier, l'État a consacré une enveloppe globale de 1 581 milliards de dinars à ce programme (Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, 2011, p. 08).

Il faut ajouter que le volume des enveloppes consommées au titre de ce plan, s'élève à 671,6 milliards DA (Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, 2012, p. 164).

Le plan quinquennal 2005-2009 a permis de relever une nette amélioration de la cadence de la production du logement ainsi que de la qualité du produit réalisé. Ainsi, le taux d'occupation brut des logements (TOL) a connu une nette baisse, passant de 5,79 personnes par logement en avril 1998 à 4,89 fin 2009. Quant à la qualité, celle-ci est prise en charge notamment avec la promulgation de la loi n° 08-15 du 20 juillet 2008 fixant les règles de conformité des constructions et leur achèvement qui vise parmi ses objectifs la promotion d'un cadre bâti esthétique et harmonieusement aménagé.

Il convient de souligner que les efforts financiers sont consentis par l'Etat sous différentes formes : concours directs, aide à l'accession à la propriété, bonification de taux d'intérêt, exonération fiscale etc.

Les revenus locatifs avaient déjà fait l'objet d'une mesure d'allègement fiscal dans la loi de finances 2005 en étant soumis au taux réduit de 7 % au lieu de 14 % ; les locations au profit des étudiants étant, quant à elles, exonérées de l'IRG à compter du 1^{er} janvier 2005. On peut observer que ces mesures profitent surtout aux segments favorisés ou spécifiques (accession à la propriété, étudiants), tandis que les populations à faibles revenus peuvent rester insuffisamment couvertes.

Ainsi, le plan quinquennal 2005-2009 peut être considéré comme un succès sur le plan quantitatif et législatif, mais il met également en lumière la nécessité d'une approche plus intégrée, combinant production, qualité et équité sociale, pour répondre pleinement aux besoins de l'ensemble de la population.

Nous allons présenter dans le tableau ci-dessous les livraisons de logements, tous segments confondus, pour la période du plan quinquennal 2005-2009 :

Table N° 3. Livraison de logements durant la période quinquennale 2005-2009

Segment Année	LPL	LSP/LPA	Location vente	Promo tionnel	Auto- construcion	Total Urbain	Rural	Total
2005	25 834	15 787	12 350	8 027	27 574	89 572	42 907	132 479
2006	43 527	23 801	7 128	8 419	18 630	101 505	76 287	177 792
2007	44 079	19 325	8 491	5 028	14 671	91 594	88 389	179 983
2008	57 657	37 145	1827	4 070	15 176	115 875	104 968	220 843
2009	55 550	37 924	9 043	5 644	18 142	126 303	91 492	217 795
Total	226 647	133 982	38 839	31 188	94 193	524 849	404 043	928 892

Source : Construit par nous même à partir de données de MHU, 2007 et 2012.

Toujours dans le cadre de ces mesures, la loi de finance 2009 prévoit l'octroi d'un prêt du Trésor à un taux d'intérêt de 1 % aux fonctionnaires pour l'acquisition, la construction ou l'extension du logement ainsi que la bonification des taux d'intérêt des prêts accordés par les banques pour l'acquisition d'un logement collectif, dont les revenus des bénéficiaires ne dépassent pas un niveau fixé par référence au SNMG dans le cadre de la voie réglementaire.

Parallèlement, le montant de l'aide de l'État destinée aux bénéficiaires du logement social participatif et de l'habitat rural a été porté de 500 000 DA à 700 000 DA. De même, le plafond des revenus mensuels permettant l'éligibilité à ces aides a été relevé de 60 000 DA à 72 000 DA, afin d'élargir le nombre de ménages pouvant en profiter.

4.3. Le plan quinquennal de 2010 à 2014

En mobilisant près de 20 % des crédits d'équipement, le secteur de l'habitat a bénéficié d'un plan de développement sans précédent. Le programme quinquennal 2010-2014 visait la réalisation de deux millions de logements, répartis entre 500 000 logements locatifs, 500 000 logements promotionnels, 300 000 logements pour la résorption de l'habitat précaire et 700 000 logements ruraux. Sur ce total, 1,2 million de logements devaient être livrés durant le quinquennat, tandis que les 800 000 restants étaient programmés pour la période 2015-2017 (Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, 2011, p. 03).

Lors d'une réunion dédiée à l'évaluation de l'avancement des programmes de l'habitat, l'ancien ministre de l'habitat N. MOUSSA (2012, p.08) a rappelé que le secteur de l'habitat a été doté d'une enveloppe budgétaire de 4 500 milliards de DA, soit 60 milliards de dollars, ce qui équivaut à près d'un cinquième du budget global du plan quinquennal 2010-2014, doté de 286 milliards de dollars. Il précise que sur la base de la forte demande en logements, le programme quinquennal arrêté en 2010 à 2 millions d'unités a été augmenté de 450.000 unités pour totaliser 2,45 millions de logements.

Ce programme de 2.450.000 logements se répartit comme suit : 1000.000 unités pour le logement public locatif à caractère social, dont près de 400.000 destinés à l'éradication du parc de l'habitat précaire recensé en 2007 ; 550.000 unités pour le logement promotionnel aidé ; 900.000 unités pour le logement rural.

Dans cette perspective, le gouvernement a mis en place plusieurs mesures visant à intensifier les efforts de résorption de l'habitat précaire jusqu'à son élimination complète, à renforcer l'aide à l'habitat rural afin de stabiliser les populations en milieu rural, à garantir la

qualité des logements publics réalisés, tant sur le plan architectural qu'urbanistique, à poursuivre l'amélioration du cadre urbain amorcée précédemment, et à engager des actions pour la réhabilitation du vieux bâti.

Concernant les livraisons de logements au titre de ce programme quinquennal 2010-2014, et selon les données du ministère de l'habitat et de l'urbanisme (2014, p. 03) dans son rapport d'activité, 1 096 473 logements ont été livrés, soit un taux d'atteinte d'objectif de 91% par rapport au 1,2 millions prévus. 54 % des logements réceptionnés sont de type rural, le logement urbain représente 46 % du total.

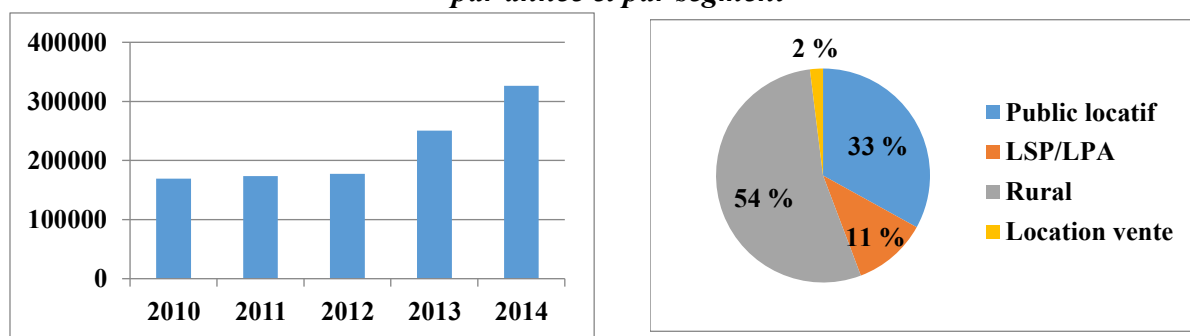
Ce résultat illustre l'amélioration du rythme de production de logements qui est passé de 160 000 unités par an en moyenne durant le précédent quinquennat (2005-2009) à plus de 220 000 unités par an en moyenne au terme de ce dernier quinquennat (2010-2014).

Table N° 4. Livraison de logements durant la période quinquennale 2010-2014

	2010	2011	2012	2013	2014	TOTAL
Public locatif	56 501	71 932	64 465	76 851	92 387	362 136
LSP/LPA	28 889	28 114	24 732	17 915	23 401	123 051
Rural	76 239	66 521	85 562	152 668	208 730	589 720
Location-vente	7 777	6 816	2 422	2 928	1 623	21 566
Total général	169 406	173 383	177 181	250 362	326 141	1 096 473

Source : Construit à partir du Rapport de l'activité du ministère de l'habitat et de l'urbanisme (2014).

Figure N° 3. Répartition des logements livrés durant la période 2010-2014 par année et par segment

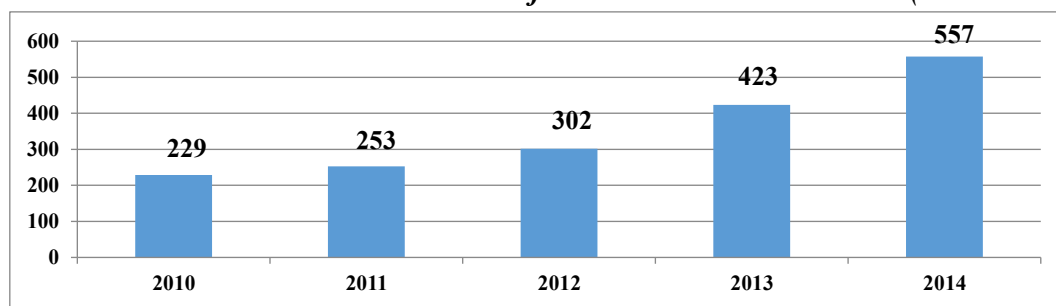


Source : Construit à partir du Rapport de l'activité du MHU (2014).

On constate bien, d'après le tableau et les graphes précédents, que l'année 2014 s'est caractérisée par un élan de la production en logement par rapport à l'année 2013, enregistrant un accroissement de plus de 31%. L'exécution financière du nombre important de projets a entraîné une consommation financière notable durant l'année 2014, atteignant 557 milliards DA portant le volume global des enveloppes consommées au titre du programme quinquennal 2010-2014 à plus de 1 764 milliards DA.

Les fonds consommés annuellement ont enregistré une progression soutenue comme le montre le graphe ci-après :

Figure N° 4. *Evolution des consommations financières entre 2010-2014 (En Mds de DA)*



Source : Rapport de l'activité du ministère de l'habitat et de l'urbanisme (2014).

Le programme a permis la livraison d'un grand nombre de logements, répondant en partie à la demande croissante. A notre sens, la priorité donnée à la quantité nuit à la qualité des constructions et à l'intégration urbaine. La localisation périphérique des projets peut limiter l'accès aux services et aux emplois, tandis que la dépendance aux subventions étatiques pose des questions de durabilité.

4.4. Le plan quinquennal de 2015 à 2019

Dans son plan d'action, le Gouvernement a prévu un nouveau programme portant sur la réalisation de 1,6 million de logements, couvrant l'ensemble des segments. Les orientations stratégiques ayant guidé son élaboration sont détaillées ci-après :

- **La diversification de l'offre :** En continuant à développer diverses formules de logements afin de satisfaire l'ensemble des demandeurs éligibles, ce programme de 1,6 millions de logements est réparti comme suit : 800.000 logements publics locatifs, 400.000 logements location-vente, 400.000 logements ruraux, 50.000 logements promotionnels publics (dont le nombre est fixé en fonction de la demande exprimée). À préciser que les besoins nationaux en logement toutes formules confondues ont été estimés à 250 000 unités par an. Le principe de base de cette diversification consiste à réserver les logements publics locatifs aux plus démunis, tandis que les ménages à revenus moyens bénéficient d'aides financières substantielles. En milieu rural, ces aides atteignent 1.000.000 DA dans les wilayas du Sud et 700.000 DA ailleurs, en complément de la contribution du bénéficiaire et/ou d'un prêt bancaire, réduisant ainsi la charge financière de l'État.

- **La transparence dans l'attribution et l'accès au logement :** à travers la mise en place d'un fichier national centralisant toutes les demandes et décisions relatives aux logements, terrains et aides, garantissant ainsi l'équité, la justice sociale avec un contrôle rigoureux.

- **L'amélioration des conditions de vie du citoyen :** à travers :

- L'amélioration du taux d'occupation du logement (TOL) : cet indice est passé de 4,89 personnes par logement à la fin de l'année 2009 à 4,55 à fin 2014 enregistrant une diminution de 0,34 point. A la fin 2019, pour un parc estimé à 9,6 millions de logement et une population de 43 millions selon les données de l'ONS, le TOL serait de 4,48 personnes par logement, enregistrant une diminution et améliorant ainsi les conditions d'habitat.

- L'éradication de l'habitat précaire : vise à remplacer entièrement les logements insalubres par des logements publics locatifs neufs, financés intégralement par l'État, tout en menant des opérations de réhabilitation appuyées par des aides financières de l'Etat.

- L'amélioration de la qualité technique, urbanistique et architecturale du cadre bâti.

Le programme économique 2015-2019 a mobilisé plus de 250 milliards de dollars. Le secteur de l'habitat a bénéficié de 56 milliards, soit plus de 20 % de l'enveloppe globale.

Table N° 5. Livraison de logements durant la période quinquennale 2015-2019

	2015	2016	2017	2018	2019	TOTAL
Rural	151353	142388	112308	63900	83752	553701
Promotionnel	7147	8488	11893	12582	13142	53252
LPL	118472	115275	95159	105934	64275	499115
Location-vente	3204	17120	49908	64048	49353	183633
LSP	27630	24871	20371	18633	14868	106373
LPP	0	4381	9535	6113	2581	22610
Autre social	2461	2404	1632	1924	1325	9746
Auto construction	17783	22570	21591	14344	15700	91988
Total général	328050	337497	322397	287478	244996	1 520 418

Source : MHU. (2021). *Statistiques sur le logement en Algérie*. <https://www.mhuv.gov.dz>.

4.5. De 2019 à 2025

Depuis 2019, l'État algérien a mis en œuvre un programme ambitieux visant la construction d'un million de logements afin de répondre à la diversité des besoins en matière d'habitat. Cette politique s'est traduite par des résultats concrets : entre 2020 et 2022, plus de 920 000 logements ont été distribués, auxquels se sont ajoutés 330 647 unités livrées en 2023, portant ainsi le total à 1 250 647 logements toutes formules confondues.

Cette période a connu la pandémie de Covid-19 qui a mis en évidence les fragilités structurelles de l'économie algérienne, fortement dépendante des revenus pétroliers, rendant difficile l'évaluation précise et immédiate de ses effets à moyen et long termes (Mesbahi, 2022, p. 735).

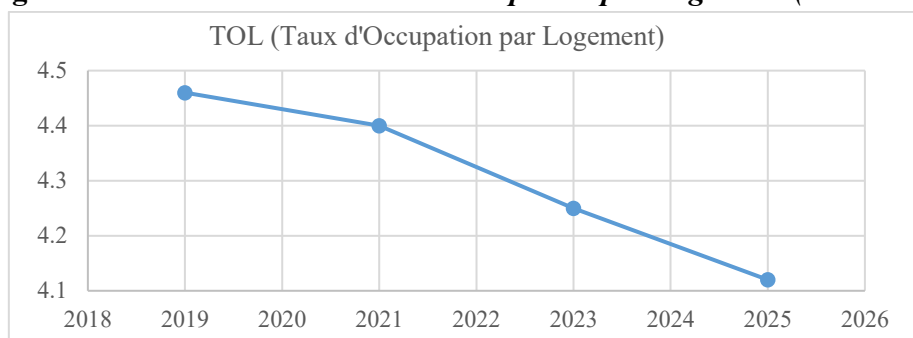
Malgré les effets de la pandémie de Covid-19, le secteur a su s'adapter et assurer la continuité des travaux, démontrant une résilience importante face aux crises. Mesbahi (2022, p. 739) précise que les secteurs les plus touchés étaient le secteur du transport, le tourisme, la restauration, l'hôtellerie, l'artisanat, l'énergie et le commerce de détail et de gros. Il donne à titre d'exemple les artisans, qui ont connu une baisse de leur activité comprise entre 80 % et 100 %, avec une perte économique estimée à 36,2 milliards de dinars.

La réalisation de ces projets entre 2020 et 2023 a nécessité un investissement de plus de 25 milliards de dinars, générant également un impact économique significatif en termes d'emplois dans le secteur de la construction et des industries connexes. Pour l'année 2024, la loi de finances prévoit la réalisation de 460 000 logements, répartis comme suit : 130 000 logements publics locatifs (sociaux), 20 000 logements promotionnels publics (LPP), 230 000 logements ruraux et 80 000 lotissements sociaux.

Selon le ministère de l'Habitat, ce programme devrait permettre de réduire le taux d'occupation par logement (TOL) de 4,25 en 2023 à 4,18 fin 2024.

Nous pouvons traduire l'amélioration de cet indice à travers le graphe suivant :

Figure N° 5. Evolution du Taux d'Occupation par Logement (2019-2025)



Source : *Etabli à partir des données du Ministère de l'habitat et de l'urbanisme (2025).*

Notre analyse permet de mettre en évidence que le programme de construction de logements en Algérie, pendant la période 2019-2025, a représenté une mobilisation sans précédent de ressources financières et humaines, avec un accent particulier sur la diversification des formules de logement pour répondre aux besoins des zones urbaines, périurbaines et rurales. Cette stratégie a permis non seulement de réduire le déficit en logement, mais aussi de stimuler l'activité économique locale, de créer des emplois dans le secteur de la construction et de ses filières connexes, et d'améliorer l'accès des populations vulnérables à des logements décents. Par ailleurs, des efforts ont été déployés pour accompagner ces projets d'infrastructures de base (routes, écoles, réseaux d'assainissement) afin de favoriser l'intégration des nouveaux quartiers dans leur environnement socio-économique. Ces initiatives montrent la volonté des pouvoirs publics de combiner quantité et qualité dans la politique du logement, tout en tenant compte des contraintes financières et logistiques.

5. Perspectives d'avenir

L'Algérie avec une population de 46,5 millions d'habitants en 2024, devrait atteindre, en 2030, 50 millions d'habitants (Rapport de l'Organisation des Nations Unies (ONU) sur la population, 2024). Pour anticiper cette demande, le gouvernement algérien a élaboré un plan quinquennal 2025-2029 visant la réalisation de 2 millions de logements supplémentaires. Ce programme ambitieux inclut diverses formules, mais au-delà des chiffres impressionnants, c'est une véritable stratégie qui se dessine pour résorber le déficit en matière de logement dans le pays. Parmi les mesures phares contenues dans le programme de loi de finance (PLF, 2025), figure également la poursuite de la prise en charge du programme d'aide sociale aux faibles et moyens revenus, le lancement de la concrétisation du programme AADL3 (Pour lequel, plus d'un million de demandes de souscription ont déjà été acceptés sur les 1,4 million de demandes soumises via la plateforme numérique dédiée), la relance des programmes à l'arrêt à travers la levée de toutes les entraves, ainsi que l'élaboration d'une feuille de route pour la réalisation de deux millions de logements prévues dans le plan.

C'est une véritable révolution dans la manière de concevoir et de produire le logement qui semble se dessiner en Algérie.

6. Résultats et Discussion

Les résultats obtenus à travers notre étude, traduisent une volonté politique forte de répondre à la demande croissante de logements, à travers des constructions massives avec des formules variées et des financements conséquents. Les chiffres illustrent aussi une certaine résilience du secteur face aux différents chocs d'ordre économique, sécuritaire et sanitaire.

Malgré ces résultats, plusieurs limites et défis structurels subsistent :

- **Qualité des logements construits** : Les logements réalisés rapidement pour atteindre les objectifs chiffrés présentent parfois des malfaçons et ne respectent pas toujours les normes internationales, que ce soit en matière de matériaux, d'infrastructures de base ou de réseau d'assainissement. Ces lacunes peuvent se traduire par des défauts structurels, une durabilité limitée et des problèmes de confort pour les habitants, ce qui entraîne parfois des coûts supplémentaires pour des réparations et réduit la satisfaction des bénéficiaires.
- **Répartition territoriale inégale** : Les logements sont majoritairement concentrés dans les zones urbaines, tandis que les régions rurales ou reculées restent sous-équipées, malgré la présence de programmes visant le logement rural. Cette concentration accentue les déséquilibres socio-économiques et limite l'accès au logement pour certaines populations, ce qui soulève des questions sur l'équité et l'efficacité de la distribution des logements.
- **Manque d'accompagnement en infrastructures** : La construction massive de logements n'est pas toujours accompagnée par des équipements et services essentiels tels que les transports, les écoles, les hôpitaux ou les espaces verts. Les nouveaux quartiers souffrent souvent d'un manque d'intégration dans leur environnement socio-économique, ce qui peut isoler les habitants et limiter le développement harmonieux de ces zones.
- **Gestion et transparence** : Des problèmes de corruption et de clientélisme persistent dans l'attribution des logements, ce qui nuit à la crédibilité des programmes. Le processus de sélection des bénéficiaires en Algérie reste parfois opaque, provoquant des tensions sociales.
- **Dépendance au modèle étatique** : La politique de logement en Algérie repose principalement sur l'intervention directe de l'État, ce qui limite la participation du secteur privé et des investisseurs étrangers. Cette forte centralisation peut freiner l'innovation et la diversification des solutions de logement, ainsi que la capacité du marché à répondre de manière efficace aux besoins des citoyens.
- **Inadéquation avec les besoins réels** : Une partie des logements reste inoccupée ou invendue, ce qui traduit un décalage entre l'offre produite et la demande réelle des populations. Cette situation met en évidence la nécessité d'une meilleure planification et d'une adaptation plus fine des programmes de logement aux besoins réels des bénéficiaires.

7. Recommandations :

Les démarches et actions pour assurer une bonne intégration du secteur du logement peuvent être suggérées dans les points suivants :

- **Améliorer la qualité des logements** : Par le renforcement des mécanismes de contrôle pour garantir des normes élevées en matière de construction.
- **Renforcer la transparence** : Par la mise en place des plateformes numériques pour la gestion des listes de bénéficiaires et les processus d'attribution.
- **Soutenir les infrastructures** : En intégrant le développement des logements à des projets d'aménagements urbains complets.
- **Diversifier les financements** : Par l'encouragement de partenariats public-privé pour réduire la pression financière sur l'Etat.
- **Adapter l'offre à la demande locale** : Pour mieux analyser les besoins des différentes catégories socio-économiques et des régions pour éviter les déséquilibres.

8. Conclusion

Les politiques du logement en Algérie ont été conçues pour répondre aux besoins croissants d'une population urbaine en constante expansion, en particulier à travers des programmes de construction de logements sociaux. Ces dernières années, elles ont enregistré un succès remarquable, transformant progressivement le paysage national grâce à des initiatives ambitieuses visant à améliorer les conditions de vie et à renforcer la vitalité économique du pays. En répondant aux besoins critiques et en promouvant un développement urbain structuré, le gouvernement a atteint des objectifs majeurs tout en posant les bases d'un avenir plus inclusif et durable. Le logement devient, ainsi plus accessible pour une large part de la population, marquant une avancée significative dans le parcours de l'Algérie vers un développement socio-économique équilibré.

Les besoins futurs en matière de logement en Algérie sont considérables en raison de la croissance démographique. Les initiatives gouvernementales témoignent d'une volonté de répondre à cette demande, mais la réussite de ces programmes dépendra de la capacité à surmonter les défis économiques et structurels.

Bien que les initiatives gouvernementales aient permis de faire progresser la production de logements, certaines demeurent freinées par des lenteurs administratives et des contraintes financières. Par ailleurs, même si les mécanismes de production et de distribution du logement jouent un rôle important dans l'amélioration du niveau de vie, le manque d'équité dans la répartition des ressources et des financements accentue les inégalités, en particulier au détriment des populations les plus vulnérables.

L'analyse menée met en évidence que les politiques et mécanismes de production de logements en Algérie, bien qu'efficaces pour réduire partiellement le déficit, demeurent freinés par des enjeux structurels majeurs, notamment la qualité insuffisante des logements et l'absence d'infrastructures d'accompagnement adéquates. Ces constats confirment ainsi les deux hypothèses posées de départ (H1) et (H2). Il devient donc impératif que l'Etat mette en place des stratégies plus ciblées et équitables pour corriger ces déséquilibres et garantir un accès au logement plus juste pour tous.

9. Liste bibliographique

- Ben Amrane, D. (1980). *Crise de l'habitat, perspective de développement socialiste en Algérie*. Algérie: SNED.
- Benmatti, N. A. (1982). *L'habitat du tiers monde : Cas de l'Algérie*. SNED.
- Boubekeur, S. (1986). *L'habitat en Algérie : stratégies d'acteurs et logique industrielle*. OPU.
- Bouhaba, M. (1986). *Le logement et la construction dans la stratégie algérienne de développement*. CNRS.

- Fonds des Nations Unies pour la population (UNFPA). (2024). *L'espoir, c'est nous : Un monde où chaque grossesse est désirée, chaque accouchement est sans danger et chaque jeune réalise son potentiel*.
- Hamidou, R. (1989). *Le logement : Un défi*. O.P.U & ENAL.
- Mesbahi, F. Z. (2022, mars 11). Les répercussions de la pandémie Covid-19 sur l'économie mondiale et l'économie algérienne. *Revue Recherche Économique Contemporaine*, 5(1), pp. 724-741.
- Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme. (1994). *Rétrospective statistique du secteur de l'habitat de 1962 à 1992*.
- Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme. (2007, juin). Un million de logements, deux années après. *Le Bulletin de l'habitat*(2), p. 9.
- Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme. (2012, juillet). Habitat et urbanisme, 50 ans de réalisations. *Publications du Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme*.
- Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme. (2014). *Rapport de l'activité du ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme*.
- Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme. (2007). Le programme d'un million de logements : Le grand défi. *Publication du Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme*.
- Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme. (2011, janvier). Financement de l'habitat : L'effort colossal de l'État. *La Revue de l'Habitat*(6), p. 3.
- Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme. (2011, janvier). Programme quinquennal 2010-2014 : 3700 milliards de dinars alloués au secteur de l'habitat. *La Revue de l'Habitat*(6), p. 8.
- Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme. (2012, janvier). Livrer 1,2 million de logements en 2014. *La Revue de l'Habitat*(7), p. 8.
- Moussa, N. (2008). Civisme et sauvegarde du patrimoine immobilier. *La Revue de l'habitat*(2).
- Toubal, I. (2016, decembre 31). An analytical study of the housing market development under the housing public policies in Algeria during the period 1990–2014. *Dirassat Iqtissadiya (Études économiques)*, 3(1), pp. 299–332.