

Le rôle des institutions bancaires dans le financement du logement social en Algérie : Etude du cas « la CNEP »

The role of banking institutions in the financing of social housing in Algeria; A case study "CNEP"

*Kara Malek

Université Constantine 2

Malak.kara@uinconstantine2.dz

Reçu le : 28/05/2022

Accepté le:27/07/2022

Publié le: 10/10/2022

Résumé:

L'Algérie a accordé une grande importance au secteur du logement en raison de l'aggravation de la crise de ce dernier. Ceci a nécessité la recherche de diverses sources de financement répondant aux besoins de ce secteur.

Notre étude vise à mettre l'accent sur le rôle des institutions bancaires, notamment du Fonds national d'épargne et de réserve dans le financement du logement social en Algérie.

Mots clés : logement social, financement du logement, couvertures financières, la CNEP.

Codes de classification JEL:I38

Abstract :

Algeria has granted a great importance to the housing sector because of the worsening crisis which has required the search for various sources of financing to meet the needs of this sector.

Our study aims to high light the role of banking institutions, particularly the National Savings and Reserves Fund in financing social housing in Algeria.

Key words: social housing, housing finance, financial hedges, CNEP.

JEL classification codes :I38

1. Introduction:

Le sujet du logement est une préoccupation à grande échelle étant donné le fait qu'il est considéré comme un impératif nécessaire pour parvenir à une stabilité psychologique et sociale.

Les gouvernements des différents pays accordent une grande attention à la crise du logement reflétée par de vastes réformes administratives et législatives dans ce domaine, ainsi que la recherche de divers mécanismes et de nouvelles sources de financement pour soutenir ce secteur.

L'Algérie fait partie des pays qui cherchent à réduire la crise du logement compte tenu de la nature chaotique de ses constructions et de ses quartiers répartis. Ses efforts figurent dans les différentes réformes du premier système de financement qui s'étend sur la période de l'après- indépendance jusqu'aux années 1990. Il a été conçu pour couvrir les besoins du marché en s'appuyant sur les ressources du trésor public, outre les économies recueillies et les finances de réserve. Mais le système n'a pas fonctionné en raison de l'omission de satisfaire une demande croissante de logement. Pour cette raison, l'état a coopéré avec les ministères du logement et des finances, ainsi que la banque mondiale. Des consultations ont eu lieu pour examiner le système de financement bancaire permettant la collection des fonds nécessaires pour couvrir les besoins de ce marché sans s'appuyer fortement sur l'état.

Les institutions financières, étant principalement des banques commerciales, fournissent le système de financement du logement et jouent le rôle d'intermédiaire financier assurant la provision des ressources financières nécessaires à des coûts appropriés, ainsi que leur utilisation pour l'octroi et la gestion de prêts bancaires.

a-Problématique: Le problème de notre recherche s'articule autour de la question principale suivante: Dans quelle mesure ont les banques commerciales été en capacité de contribuer à la réduction de la crise du logement en Algérie? Quelle est la contribution de la caisse nationale d'épargne et de réserve au financement du logement social?

À travers le problème précédent, les sous-questions suivantes peuvent être posées:

- Qu'entendons-nous par logement social?
- Quels sont les lois et règlements en Algérie pour le financement du logement? A-t-il joué un rôle important dans l'activation de la politique de financement du logement?
- Quelles sont les institutions chargées du financement?
- Quel est le rôle de la réserve nationale et du fonds d'épargne dans le financement du logement social?

b-Hypothèses: Pour répondre aux questions précédentes, nous avons eu recours aux hypothèses suivantes:

- Les lois et règlements algériens en matière de logement sont encore déficients, ce qui réduit l'efficacité de la politique de financement du logement dans ce pays.
- Les prêts accordés par le Fonds national pour l'épargne et les réserves dans le domaine du financement du logement en Algérie varient, ce qui fut en fait une contribution importante à la réduction de la crise du logement.

c-Objectif de l'étude: Notre étude vise à identifier la réalité du logement social en Algérie, l'efficacité des politiques en matière de logement, en plus des politiques de financement suivies par les banques pour activer ce secteur.

d-Importance de l'étude : l'importance de l'étude réside dans l'importance du sujet lui-même, ne pouvant pas ignorer la crise du logement qui s'aggrave en Algérie et leurs inconvénients sur le plan social et physique.

e-Méthodologie utilisée: Dans notre étude, nous avons utilisé deux méthodes : descriptive et analytique pour diagnostiquer le phénomène de la crise du logement en Algérie sur la base de données statistiques provenant de sources fiables.

2. Le concept de logement social :

Il existe plusieurs définitions du logement social, notamment:

Définition 1:"Il s'agit d'un programme résidentiel destiné aux groupes à revenus moyens pour l'acquisition de biens immobiliers résidentiels, caractérisé par la diversification des sources de financement et reposant principalement sur une structure financière commune entre le bénéficiaire et la subvention de l'État". (HENRI, 1963, p. 12).

Définition2:"Logements locatifs publics sont des logements financés par l'État ou par les collectivités locales, destinés uniquement à des

personnes classées en fonction de leur revenu dans des groupes sociaux défavorisés ne disposant pas de logement ou ne vivant pas dans des logements indécents et / ou dépourvues de conditions hygiéniques". (Décret n ° 08-142, 2008, p. 1).

Les deux définitions précédentes permettent de donner une définition complète du logement social : "Le logement social est destiné à une certaine catégorie de la société, incapable de payer son loyer, ou posséder sa propre logement, ce dernier est financé par l'état."

Selon le décret susmentionné, une personne ne peut solliciter un logement social si elle:(Décret n ° 08-142, 2008, p. 2).

- possède des biens en pleine propriété;
- possède un terrain propice à la construction;
- a bénéficié de logements locatifs publics, de logements sociaux collectifs, de logements ruraux ou de logements acquis dans le cadre de la vente par loyers;
- est bénéficiaire de la subvention de l'état dans le cadre de l'achat ou de la construction de logements ou de la préparation de logements ruraux.

Concernant les conditions qui doivent être disponibles dans cette personne pour demander un fichier de logement social:

- Cette personne réside depuis au moins cinq (5) ans dans la commune de sa résidence habituelle et le revenu mensuel de son ménage n'excède pas vingt-quatre mille dinars (24 000 Da).

- Le demandeur doit avoir au moins vingt-et-un (21) ans à la date du dépôt de sa demande.(HAMDI, 2000, p. 15).

3. Politiques adoptées par l'Algérie pour réduire la crise du logement :

Les politiques de logement adoptées en Algérie ont connu plusieurs étapes dont les plus importantes sont:

3.1. La période de 1962 à 1966 :

À ce stade, les autorités estimèrent que le nombre de logements laissés par les colons était insuffisant compte tenu de l'exode rural durant cette période:75 000 nouveaux logements ont été achevés dans le secteur civil et 65 000 dans le secteur rural(ZITARI, 1994, p. 86).

3.2.Phase du premier plan tripartite 1967-1969 :

Le plan tripartite accorda une grande importance au domaine du logement comme en témoignaient les résultats enregistrés suite à ces procédures: en 1996-1968, 16686 logements avaient été achevés. Les logements de type HLM sont achevés depuis 1967 grâce aux ressources financières garanties par le trésor algérien pour financer ces projets(ZITARI, 1994, p. 87).

3.3. Le premier plan en quatre phases 1970-1973 :

Ce plan convoitait à l'origine la mise en place d'une politique nationale visant à améliorer les conditions de vie des citoyens, à satisfaire leurs demandes ainsi que les besoins fondamentaux de la société dans tous les domaines, notamment, le logement, les services sociaux, et la santé publique, ...etc.

Le taux de répartition du logement a été estimé à 21 000 logements ruraux et urbains en moyenne, ce qui équivalait à une augmentation de 3 fois par rapport au stade précédent. Ce déménagement ou programme peut être considéré comme une réelle avancée pour les futurs programmes ambitieux dans le domaine de la construction et de la reconstruction (Abdelkafi, 1980, p. 114).

3.4. Étape du quatrième quadrant 1974-1979 :

Ce projet donna lieu à une nouvelle mobilité dans le secteur du logement après la levée du budget alloué à l'achèvement du logement qui a permis la programmation de 100 000 nouveaux logements dans des zones urbaines. Ces derniers ont été livrés à 90 000. Afin de réduire les empiétements ruraux, 300 villages socialistes ruraux ont été établis à la campagne, et l'auto-construction a été encouragée

3.5. Le plan quinquennal 1980-1985 :

Selon ce dernier, un budget de 60 milliards de DA avait été alloué prévoyant la réalisation de 450 000 logements, dont 300 000 dans les villes, avec une enveloppe financière de 45 milliards de DA, 150 000 à la campagne, ainsi que l'achèvement de 300 plans urbains et 200 zones urbaines. (HAMDI, 2000, p. 45).

3.6. Deuxième plan quinquennal 1986-1989 :

Le plan coïncidait avec la crise mondiale et l'effondrement des prix du pétrole qui ont entraîné la réduction du budget de plusieurs secteurs en Algérie et provoqué un changement radical du développement du secteur du logement.

3.7. Les années 1990 :

Cette période a été marquée par une instabilité politique et sécuritaire dans le pays et une stagnation économique ainsi que la destruction d'environ 60% des installations et infrastructures publiques; ce qui a conduit à un financement insuffisant des divers plans de développement. Cette étape peut être divisée en stades:

a. 1994-1998 :

Au cours de cette période, le gouvernement a été en mesure de lancer des projets de construction avec la participation de particuliers au financement par épargne. Environ 800 000 unités ont été achevées. (MOUAZIZ, 2017, p. 3).

b.1999-2005 :

Cette période a accordé une grande attention au secteur du logement, où l'Etat a développé une stratégie pour le secteur couvrant la construction d'un million de logements jusqu'en 2009.

Soixante-douze pour cent des nouveaux logements ont été alloués aux grandes villes dans le but d'éliminer les logements fragiles, ce qui a coïncidé avec la disponibilité de toutes les ressources financières et matérielles, et qui a permis aussi d'ouvrir plusieurs ateliers au niveau national.

Afin de bénéficier de l'expérience mondiale de la construction, les entreprises étrangères ont contribué au projet à hauteur de 8% contre 92% des projets alloués à des entreprises algériennes. Et pour déterminer les conditions d'utilisation du logement, un décret exécutif n° 08-142 a été publié en 11 mai 2008, fixant les règles d'octroi d'un logement locatif public. (AMROUI, 2008, p. 98).

Le tableau suivant montre la taille des couvertures financières pour le financement du logement social au cours de la période 1990-2002.

Tableau 1 : La taille des couvertures financières pour le financement du logement social période : 1990-2002 (Unité : milliards DA)

An	1990	1991	1993	1994	1995	1996
C.F	5.254	5.263	10.179	16.121	14.318	41.318
An	1997	1998	1999	2000	2001	2002
C.F	59.834	54.008	38.220	43.463	47.591	52.205

Source : <http://www.mhuv.gov.dz/Pages/StatistiquesArabes.asp>

Dans le tableau précédent, nous notons que la couverture financière du financement du logement social a continué à augmenter, passant de 5,254 milliards de DA en 1990 à 52,205 milliards de DA en 2001, ce qui indique que la politique de logement adoptée par l'état pour fournir du logement par rapport à l'augmentation de la population dans cette période.

Le tableau n° (2), montre les livraisons de différents logements en Algérie durant la période 2005 -2012

Tableau2: Livraison de divers logements en AlgériePériode: 2005-2012

Années	LPL	LSP	Loc vente	Promo tionnel	Auto- const	S/Total Urbain	Rural	Total
2005	25 834	15 787	12 350	8 027	27 574	89 572	42 907	132 479
2006	43 527	23 769	7 128	8 435	18 630	101 489	76 287	177 776
2007	44 079	19 325	8 491	5 028	14 671	91 594	88 336	179 930
2008	57 657	37 123	1 827	4 070	15 176	115 853	104 968	220 821
2009	55 550	37 924	9 043	5 644	18 142	126 303	91 492	217 795
2010	61 316	28 889	7 777	4 891	11 761	114 634	76 239	190 873
2011	74 317	28 114	6 816	6 061	30 836	146 144	66 521	212 665
2012	66 259	24 732	2 422	5 454	14 750	113 617	85 562	199 179
TOTAL	428 539	215 663	55 854	47 610	151 540	899 206	632 312	1 531 518

Source : Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la ville,<http://www.mhuv.gov.dz/Pages/StatistiquesArabes.aspx>

Dans le tableau précédent, nous notons que le nombre de différents logements en Algérie a augmenté de façon constante au cours de la période 2005-2012, ce qui témoigne des efforts considérables déployés par l'état pour réduire la crise du logement. Mais malgré ces efforts, le pays est toujours en crise pour plusieurs raisons:

- l'existence de quartiers en étain et de logements au hasard ne disposant pas des conditions minimales permettant une vie décente;
- la pratique de la location d'espaces étroits tels que des chambres et des garages en tant que résidences privées;
- le nombre élevé d'expulsions consécutives à des décisions judiciaires prises à l'initiative de personnes;
- La dégradation des bâtiments hérités des périodes coloniales et ottomane, ainsi que la dégradation du parc de logements adopté par l'état .(Rolnek, 2011).(ROLNIK, 2011, p. 22)

4. Mesures récentes prises pour financer le logement en Algérie :

Ces réformes visent à soutenir les objectifs recherchés avec l'appui permanent du fonds national de l'épargne et des réserves, dont les plus importants sont décrits comme suit:

4.1. Caisse Nationale du Logement (CNL)

La Caisse Nationale du Logement (CNL) est un établissement Public à caractère industriel et commercial (EPIC) créé par décret exécutif n° 91-145 du 12 mai 1991 modifié par le décret exécutif n°94-111 du 18 mai 1994. Cette caisse a comme missions et attributions (CNL, 2018, p. 1):

-De gérer les contributions et aides de l'Etat en faveur de l'habitat, notamment en matière de loyers, de résorption de l'habitat précaire, de restructuration urbaine, de réhabilitation et de maintenance du cadre bâti et de promotion du logement à caractère social,

-De promouvoir toute forme de financement de l'habitat et notamment du logement à caractère social, par la mobilisation de sources de financement autres que budgétaires (CNL, 2018, p. 2).

A ce titre, elle est chargée notamment de :

- Participer à la définition de la politique de financement de l'habitat et notamment du logement à caractère social ;
- Recevoir et gérer les ressources instituées à son profit par la législation et la réglementation en vigueur ;
- Proposer toutes études tendant à améliorer l'action des pouvoirs publics en direction de l'habitat et notamment du logement à caractère social (CNL, 2018, p. 2)

La CNL procure également la possibilité de/du :

a. Aide à l'Accession à la Propriété (AAP) :

C'est une aide financière directe non remboursable, octroyée par l'état et servie par la CNL sur les dispositifs suivants :

a.1. En milieu urbain :

Le logement promotionnel aidé destiné à des postulants éligibles à l'aide de l'état est réalisé par un promoteur immobilier. L'aide est modulée selon le niveau de revenu mensuel du postulant augmenté, le cas échéant par celui de son conjoint, comme suit :

- 700 000 DA lorsque le revenu est supérieur au SNMG, et inférieur ou égal à quatre (04) fois le SNMG (72 000.00 DA)

- 400 000 DA lorsque le revenu est supérieur à quatre fois le SNMG, et inférieur ou égal à six (06) fois le SNMG (108 000.00 DA)
- **Logement en formule Location-Vente** : La location-vente est un mode d'accès à un logement avec option d'acquisition au terme d'une période de location.
- **Programme AADL** : l'aide est fixée à 700 000 DA lorsque le revenu est supérieur à 24 000 DA et inférieur ou égal à six (06) fois le SNMG (108 000.00 DA).
- **Programme CNEP** : l'aide est modulée selon le niveau mensuel comme suit :
 - 700 000 DA lorsque le revenu est supérieur à 24 000 ou égal à quatre (04) fois le SNMG (72 000.00 DA);
 - 400 000 DA lorsque le revenu est supérieur à quatre (04) fois le SNMG et inférieur ou égal à six (06) fois le SNMG (108 000.00 DA).
- **Logement Social Participatif (LSP)**: Les promoteurs immobiliers ont la possibilité d'initier des projets de Logements Sociaux Participatifs (LSP) au profit de leurs clients éligibles à l'Aide de l'état à l'Accession à la Propriété (AAP). Dans ce cadre, ils bénéficient :
 - a) - D'un abattement de 80% sur le prix de cession de l'assiette foncière, quand il s'agit d'un terrain du domaine privé de l'Etat.
 - b) - D'un dispositif d'Aide destiné à solvabiliser les clients retenus, d'un montant de 700.000 DA par bénéficiaire.
 - c) - D'exonérations fiscales (IBS et IRG), sous conditions de prix et de surface.

a.2. En milieu rural :

L'Aide à l'Accession à la Propriété en milieu rural est destinée aux personnes physiques qui exercent ou résident en milieu rural et voulant construire une habitation. Le niveau de l'aide financière est fixé en fonction de la wilaya du lieu d'implantation du projet soit :

- 1 000 000 DA pour les wilayas d'Adrar, Tamanrasset, Illizi, Laghouat, Biskra, Bechar, Ouargla, El Oued et Ghardaia.
- 700 000 DA pour les autres wilayas.

***. Conditions d'éligibilité à l'aide de l'état :**

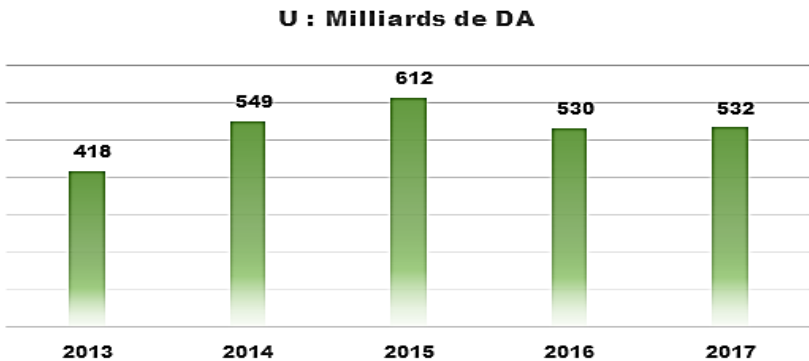
Les conditions sont:

- Ne pas avoir bénéficié d'une aide de l'état destinée au logement

- Ne pas être propriétaire d'un logement, à l'exception de type F1, ou d'un terrain à bâtir, sauf si celui-ci est destiné à recevoir une construction dans le cadre de l'habitat rural ;
- Ne pas être locataire d'un logement public locatif, sauf à le restituer au bailleur;
- Avoir un revenu inférieur ou égal à six (06) fois le SNMG(CNL, 2018, p. 2).

La figure suivante nous montre l'évolution globale des paiements par CNL pour la période 2012-2017.

Figure1 l'évolution globale des paiements par CNL (période 2012-2017)



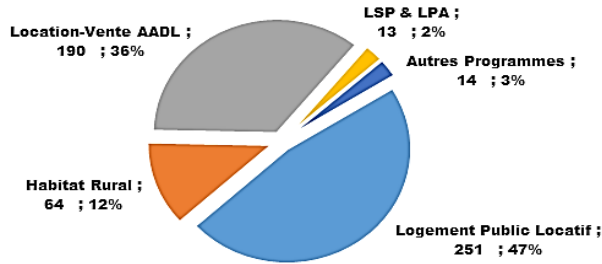
Source : www.cnl.gov.dz

D'après la figure précédente, on voit que l'augmentation des paiements par CNL, qui a atteint son sommet en 2015 à 612 milliards DA, a baissé à 532 milliards de dinars en 2017, et cela s'explique par le fait que l'état a eu d'autres modes de financement au cours de cette période.

La figure suivante nous montre la répartition des décaissements de l'exercice 2017 par produit :

Figure 2 : Répartition des décaissements de l'exercice 2017 par produit

Répartition des décaissements de l'exercice 2017 par produit
U : Milliards de DA



Source : www.cnl.gov.dz

Dans le graphique précédent, nous voyons que la plus grande part des dépenses en 2017 est constituée de 47% pour le logement locatif public et de 36% pour le leasing par vente, ce qui indique l'ampleur du financement public important des bateaux en Algérie.

3.2. La Société de Refinancement Hypothécaire (SRH)

Créée le 27 novembre 1997, la **Société de Refinancement Hypothécaire** est un établissement financier, qui a le statut d'Entreprise Publique Economique, société par actions (SPA) dotée d'un capital social initial de 3.290.000.000 DA, augmenté à 4.165.000.000 DA en 2003. Son capital est intégralement libéré et souscrit, il est composé de 833 actions d'une valeur de 5.000.000 DA.

Les actions de la SRH sont sur les neufs détenteurs suivants (SRH, 2011, p. 1) :

- ❖ Le Trésor Public : 254 actions, soit 1270 millions de DA.
- ❖ La BNA : 109 actions, soit 545 millions de DA.
- ❖ La BEA : 109 actions, soit 545 millions de DA.
- ❖ Le CPA : 109 actions, soit 545 millions de DA.
- ❖ La CNEP : 76 actions, soit 380 millions de DA.
- ❖ La BADR : 50 actions, soit 250 millions de DA.
- ❖ La CAAR : 50 actions, soit 250 millions de DA.
- ❖ La SAA : 50 actions, soit 250 millions de DA.
- ❖ La CAAT : 26 actions, soit 130 millions de DA.

L'objectif principal de cet établissement (agrée par la Banque d'Algérie), est le refinancement des prêts aux logements consentis par les intermédiaires financiers agréés.

3.3. Société de Garantie du Crédit Immobilier (SGCI)

C'est une société d'assurance qui garantit les Banques contre **l'insolvabilité définitive** de leurs clients ayant bénéficié de crédits immobiliers. Elle offre une couverture du risque insolvabilité des emprunteurs moyennant le paiement d'une prime d'assurance calculée en fonction du ratio prêt/valeur qui reflète le niveau de risque encouru par la banque prêteuse(SGCI, 2017, p. 2).

3.4. L'Agence Nationale de l'Amélioration et du Développement du Logement

L'Agence Nationale de l'Amélioration et du Développement du Logement (AADL) a été créée en 1991 par le décret N° 91-148 du 12 mai 1991 en la forme d'un établissement public à caractère industriel et commercial sous la tutelle du Ministère de l'Habitat. L'AADL assure une mission de service public, elle est dotée de la personnalité morale et de l'autonomie financière.

L'objectif de cette agence sur l'ensemble du territoire national est:

- La maîtrise d'ouvrage délégué : Programme National type Location – Vente ;
- la promotion et le développement du marché foncier et immobilier;
- l'encadrement et la dynamisation des actions de :
 - résorption de l'habitat insalubre;
 - rénovation et de restauration des tissus anciens;
 - restauration urbaine;
 - création de villes nouvelles;
- l'élaboration et la vulgarisation en vue de leur développement, des méthodes de construction novatrices à travers son programme d'action;
- la conception et la diffusion la plus large de l'information, en direction des acteurs des marchés foncier et immobilier - promoteurs, citoyens, institutions financières, pouvoirs publics locaux, producteurs de matériaux, bureaux d'études, entreprises de réalisation, gestionnaires d'immeubles, associations ...etc (AADL, 2018, p. 1)

4. La CNEP et le logement social :

La CNEP/BANQUE crée le 10/08/1964 sous l'égide de la loi N° 64- 227 en substitution à la caisse de la solidarité de départements et communes d'Algérie (CSDCA),n'a été opérationnelle qu'a partir de 1966 et depuis trois grandes missions lui sont accordé à savoir :

- La collecte de l'épargne
- Le financement du logement
- La promotion immobilière

La CNEP a connu diverse changements tant sur le plan statutaire que sur le plan de ses activités. En plus de ces tâches, l'arrêté du 19 février 1971 du Ministère des finances confère à la CNEP une vocation de « BANQUE DE L'HABITAT ». Elle a institué dès lors le système d'épargne logement qui lie l'épargne à la perspective d'acquérir un logement. Le 27 avril 1971, une instruction de la direction du trésor public renforce cette vocation et oblige la CNEP à participer aux différents programmes d'habitat social.

A partir de 1980, de nouvelles tâches sont assignées à la CNEP et elles se résument en deux axes principaux :

- Les crédits aux particuliers pour la construction de logements ;
- Le financement de l'habitat promotionnel sur fonds d'épargne au profit exclusif des épargnants.

Ce n'est qu'à partir de 1988 que la CNEP commença à se préoccuper de la diversification de ses produits et services afin de cibler d'autres groupes sociaux. Pour se faire, il fallait donc attendre l'année 1997 pour que la CNEP soit érigée en société par actions (SPA) et devienne ainsi une banque universelle exerçant toutes les activités que lui conférées la loi (Bessa,1999).(BESSA, 1999, p. 19)

- **De 1973 à 1979** : le financement était assuré par le trésor public (75%) et la CNEP (25%).
- **De 1990 à 1996** : en 1990, par décision du gouvernement de l'époque, le financement des logements sociaux a été mis à la charge de la CNEP sur fonds d'épargne. Cette procédure était prévue provisoirement pour l'année 90, mais a duré, en réalité, six (06) années (MAHOUI, 1998, p. 28)

La CNEP est resté le principal fournisseur d'épargne en Algérie dans les années 90, en raison de l'importance du montant des ressources d'épargne collectées jusqu'au 31-12-1990 : 82 milliards DA dans 135 agences, et 2652 bureaux de poste. Tandis que La valeur des montants accordés aux secteurs privés était estimée à 12 milliards DA pour un total de 80 000 prêts.

En 1997, la CNEP a modifié ses statuts et est devenue une banque capable de mener toutes les opérations bancaires à l'exception des opérations de commerce extérieur.

Apartir d'année 2005, la CNEP a pu se concentrer sur les activités liées aux infrastructures et à la construction, en particulier pour la réalisation de biens immobiliers de nature professionnelle, administrative, industrielle, hôtelière, de la santé, sportive, éducative et culturelle ,etc...

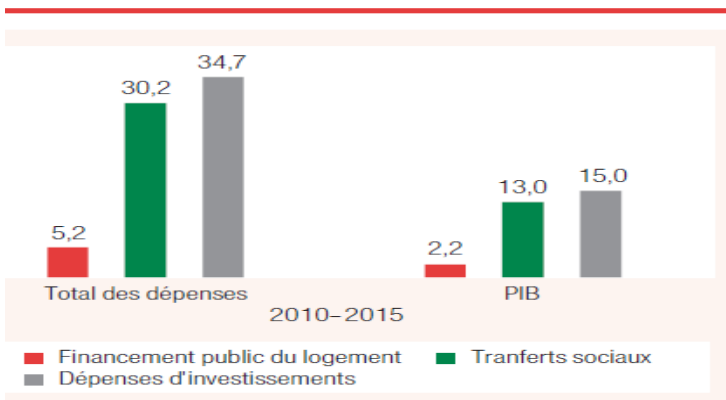
Depuis 2007, ce fonds est autorisé à fournir des prêts à la consommation et l'acquisition de programmes de construction de terrains.

En termes de montant engagé pour le financement de logement social, la CNEP a chiffré en 2010 : 24,28 milliards de DA, contre 17,28 mds de DA en 2009, soit une progression de 30%.

Ceci indique la grande efficacité de cette banque dans financement de ce type logement.

La figure suivante nous montre la part du financement public du logement en Algérie période 2010-2015.

Figure3: La part du financement public du logement période : 2010-2015



Source :BM,Algérie,rapport de suivi de la situation économique, Automne 2017, p 22.

Selon la figure3, les dépenses publiques pour le secteur du logement ont été très importantes ces dernières années. Entre la période 2010-2015, le gouvernement a investi environ 2450 milliards de DA dans ce secteur. Les programmes de financement de logement représenté au cours de cette période environ 2.2% de PIB, soit environ 1 /6 pour des transferts sociaux.

Conclusion

La réalité du financement du logement en Algérie met en évidence les problèmes rencontrés par le secteur du logement, malgré l'introduction de fonds modernes dans lesquels l'état a tenté de réduire la crise du logement. Cependant, les lois algériennes en matière de logement souffrent encore de lacunes car elles ne sont pas en phase avec la réalité économique du pays qui dépend principalement du pétrole et est caractérisé par les fluctuations de ses prix, ce qui oblige l'état à réduire les projets de logement en cas de faible pétrole (l'austérité du pays). La conséquence est vue comme étant l'efficacité de la politique de financement du logement. Ce qui signifie la confirmation de la **première hypothèse** selon laquelle les lois et règlements qui concernent le logement en Algérie sont encore déficients, ce qui réduit l'efficacité de la politique de financement du logement dans ce pays.

Le Fonds national de l'épargne et des réserves a contribué de manière significative au financement du logement en Algérie depuis l'indépendance, malgré la diversité des sources de financement du logement.

La diversification des prêts accordés par ce fonds a largement contribué à l'augmentation du volume de logements octroyés, ce qui confirme la **deuxième hypothèse** qui dit que les prêts accordés par le Fonds national pour l'épargne et les réserves dans le domaine du financement du logement en Algérie varient, ce qui en fait une contribution importante à la réduction de la crise du logement.

Nous pouvons développer une campagne de suggestions afin de:

- Réduire le monopole de l'état dans le financement du logement, en laissant de la place pour les propriétés.
- Augmentation des aides au logement, en particulier pour les gens à faibles revenus, qui représentent une proportion importante de la société.
- Introduire des réformes radicales du système financier conformes aux exigences actuelles du marché.
- Tirer parti des expériences des principaux pays du secteur résidentiel et échanger des expériences avec eux.
- La coordination du travail entre les banques commerciales et les institutions soutenant leurs activités dans ce domaine, en vue de développer et d'améliorer la qualité des prêts au logement conformément aux conditions financières spécifiées par ces institutions.

4. Liste Bibliographique :

Livres :

-HAMDI.K,2000,Analyse de projets et leur financement , Imprimerie Essalem, Alger.

-HENRI. Albert,1963, De BABYLONE AU H.L.M : le logement social à travers les âges , Édition du Scorpion,paris.

Thèses :

-AMROUIS, 2008- 2009, les politiques de logement en Algérie, thèse de magister, faculté des sciences économiques, université hadj lekhdar, Batna.

-ZITARI.Samia,1994,étude analytique et économétrique du marché du logement (1962-1992), thèse pour l'obtention de magister, option économétrie, institut des sciences économiques, Alger.

Article du Journal :

-ABDELKAFI.J,1980,pénurie de logement et crise urbaine en algérie,revue technique et architecture,n°329,paris.

-BESSA.Djmel,1999,La CNEP s'ouvre à l'activité bancaire dans sa globalité ,Revue interne « CNEP NEWS », N° 02

Sites web :

-AADL ,2018, www.aadl.com.dz,[consulté le 13 octobre 2018].

-CNL ,2018, www.cnl.gov.dz,consulté le 13 octobre 2018].

-SGCI , 2017, www.sgci.dz,[consulté le 13 octobre 2018].

SRH, www.srh-dz.org,[consulté le 03 avril 2020].

-MAHIOU.Samira. 1998, Le nouveau dispositif du financement du logement en Algérie, www.ummto.dz,[consulté le 12aout 2018].

-MOUAZIZBouchentouf .Najet,2017, Histoire et politique de l'Habitat en Algérie,université d'Oran ,www.univ-usto.dz,[consulté le 25 novembre 2020].

-ROLNIK.Raquel,2011,rapport sur le logement en Algérie,www.ohchr.org,[consulté le19 mai2019].

Décret :

-Décret n ° 08-142 du 11 mai 2008 , Article2, fixant les règles d'octroi d'un logement locatif public.

-Décret n ° 08, Article 4 et 5.