

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR & DE LA RECHERCHE
SCIENTIFIQUE



UNIVERSITE CONSTANTINE 3 Salah BOUBNIDER

FACULTE D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME

DEPARTEMENT DE MANAGEMENT DE PROJETS

LABORATOIRE LAVMF

N° d'Ordre.....

Série.....

THESE

POUR L'OBTENTION DU DIPLOME DE DOCTORAT LMD
OPTION : MANAGEMENT DE PROJETS URBAINS DURABLES

Présentée par : **Melle Randa BERNOU.**

LOGEMENT SOCIAL EN ALGERIE,
DECALAGE ENTRE STRATÉGIE POLITIQUE ET MISE EN ŒUVRE DES PROJETS
CAS DE LA VILLE NOUVELLE « ALI-MENDJELI » CONSTANTINE

Sous la direction du Pr **Souad SASSI BOUDEMAGH**

Jury d'examen :

Président :

Directeur de thèse : Pr SASSI BOUDEMAGH Souad. Université Constantine 3 Salah BOUBNIDER

Membre :

Membre :

Membre :

Membre :

Soutenue le

REMERCIEMENTS :

En premier lieu je tiens à remercier le bon dieu qui m'a éclairé la voie du savoir, je remercie aussi mon encadreur Mme Pr SASSI BOUDEMAGH Souad, qui a accepté de diriger cette thèse. Je la remercie pour sa disponibilité, sa patience, sa compréhension, sa confiance et surtout ses précieuses orientations qui ont contribué à baliser le parcours de cette présente recherche.

Je tiens tout d'abord à remercier Mr AZEM Nacereddine secrétaire général au sein du Ministère de l'habitat de l'urbanisme et de la ville, ainsi que son staff, qui m'a accordé sa confiance pour la mise en œuvre de ce sujet et pour m'avoir prodigué quantité de conseils pratiques importants.

Ensuite, j'aimerais remercier Mr DJAAFAROU Djamel, sous Directeur au sein de la direction générale de l'OPGI de Constantine, pour m'avoir aiguillé tout au long de ce travail et surtout Mr BEDDALA Ali directeur technique des 02 unités d'el Khroub et de la Nouvelle ville, pour son aide dans la compréhension de certains ambiguïtés.

Je tiens également à remercier toutes les personnes qui de près ou de loin m'ont aidées dans la quête d'informations et de compréhension et tout particulièrement « Mr ZITOUNI Fayçal, Directeur régional de l'AADL de Constantine », « Mr CHORFI Djamel, ex Président du CNOA », Monsieur « TIBOURTINE Mostapha Président du CNOA », « Mr BENZERDA Miloud, Président du CNOA », « Mr SOULAH Sid-ahmed Pr émérite Université de Cergy-pontoise » et surtout « Mr LATRECHE Abdelhakim, Architecte Agrée, Expert ».

Je tiens également à remercier mes amis et collègues de la post-graduation qui ont toujours été là pour moi, qui m'ont aidé à décompresser et qui ont toujours cru en moi durant toutes ces années d'études ainsi que tout le staff de la faculté d'architecture et d'urbanisme, et plus précisément ceux du management du projet, Mlle Ouafa Saighi et Mme Kadri Assia.

J'aimerais également remercier ma famille et tout particulièrement mes parents pour m'avoir donné le goût d'apprendre et cela dès le plus jeune âge.

DEDICACES

A la mémoire de mon père fervent défenseur de l'éducation et de la science qui a tant souhaité m'assister à ce jour.

A ma mère qui s'est trop inquiété pour cette recherche, et qui a tant veillé pour nous.

A ma nièce Miral

A mes frères Riad et Rassim et à toute ma famille.

A ma belle famille et ma belle sœur Rayene , et surtout mon fiancé.

A mes ex camarades de classe, ex collègues, amies, confidentes et à ma sœur Romila qui ne m'a jamais laissé tomber, et qui m'a toujours encouragé et soutenu pour que ce travail aboutisse.

A,,..... et tous les amis qui m'ont encouragé de près ou de loin.

SOMMAIRE :

REMERCIEMENTS :	I
DEDICACES.....	II
SOMMAIRE :	III
GLOSSAIRE :	VIII
INTRODUCTION GENERALE:	1
PARTIE 1 : LA STRATEGIE POLITIQUE RELATIVE AU LOGEMENT SOCIAL....	14
INTRODUCTION.....	14
CHAPITRE1: LA STRATEGIE POLITIQUE RELATIVE AU LOGEMENT SOCIAL EN EUROPE.....	15
1.1 Introduction	15
1.2 La réglementation du logement social en Europe :	15
1.3 Genèse d’initiatives importantes relatives au logement social en Europe :	23
1.4 Discussions et adoptions des solutions universelles du logement :.....	25
1.5 Financement du logement social en Europe :.....	26
1.6 Les actes de financement du logement social :	27
1.7 La Stratégie politique du logement social en France :	29
1.8 Les outils et instruments de programmation et de planification de la politique locale récente de l’habitat :	35
1.8.1 Les Outils de planification :	35
1.8.1.1 SCOT : Schéma de COhérence Territoriale	35
1.8.1.2 PLU : Plan Local d’Urbanisme.....	36
1.8.2 Les Outils de programmation :.....	36
1.8.2.1 PLH : Programme Local de l’Habitat	36
1.8.2.2 PDH : Le Plan Départemental de l’Habitat,	38
1.9 Les principaux opérateurs des politiques de logement social : modes de financement et acteurs:.....	38
1.9.1 Les Modes de financement du logement social locatif en France :	38
1.9.1.1 Les principaux prêts aidés et subventions au logement social locatif en France :.....	38
1.9.1.2 Autres prêts spécifiques relatifs au logement :	39
1.9.1.3 Les Prêts en faveur des travaux d’amélioration énergétique :	41
1.9.2 Acteurs d’opération de production de logement social :	41
1.9.2.1 L’ETAT: Acteur d’encadrement du logement social :	43
1.9.2.2 Les Organismes HLM :.....	43
1.9.2.3 Les Opérateurs indépendants des HLM :.....	45
1.9.2.4 Les Modes et acteurs du financement :.....	46
1.9.2.5 Les Flux monétaires contribuant au financement d’une opération du logement social :	48
1.9.3 Réglementation du logement social en France.....	49
1.9.4 Les Différents types de logements locatifs sociaux :.....	50
1.9.5 Bilan récapitulatif de réalisation du logement social en France de la période d’après-guerre jusqu’à nos jours :	51
1.9.5.1 Reconstruction des dommages de guerre en France :.....	51
1.9.5.2 Construction de logements sociaux suite au besoin de 1965-1980 :	54

1.9.5.3 Réflexion et émergence d'une nouvelle politique de production de logement de 1980 jusqu'au 2016 :	54
1.10 Conclusion :	58
CHAPITRE2: APPROCHE GLOBALE DE LA STRATEGIE POLITIQUE DU LOGEMENT SOCIAL DANS LE CONTEXTE NATIONAL:	59
2.1 Introduction :	59
2.2 Dimensions et consistance de la stratégie politique du logement :	60
2.2.1 La Politique du logement avant l'indépendance :	60
2.2.1.1 Le plan de Constantine :	64
2.2.2 La stratégie de l'état au lendemain de l'indépendance :	66
2.2.3 La mise en œuvre de l'action stratégique de l'état a travers les plans nationaux de développements :	68
2.2.3.1 Le Plan triennal 1967-1969 :	68
2.2.3.2 Le premier plan quadriennal 1970-1973 :	69
2.2.3.3 Le Deuxième plan quadriennal 1974-1977 :	70
2.2.3.4 Le premier plan quinquennal 1980-1984 :	71
2.2.3.5 Le Deuxième plan quinquennal 1985-1989 :	72
2.2.3.6 Etat du Logement social et résultat des plans de développement :	73
2.2.4 L'Action de la reconstruction de l'état ou le désengagement de l'état:	78
2.2.5 Incidences du changement politique sur les stratégies du logement :	79
2.2.5.1 La Stratégie de développement du secteur du logement durant la période 1998 -2005 :	80
2.2.5.2 Les Programmes quinquennaux de développements :	84
2.2.6 Aspect législatif et financement du logement selon la typologie:	94
2.2.7 Les Acteurs de production de logement et de suivis des opérations :	99
2.2.7.1 Services déconcentrés du ministère de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville :	99
2.2.7.2 Organismes sous tutelle du ministère de l'habitat et de l'urbanisme et de la ville :	100
2.2.8 Bilan synoptique de la production de logements 1962/2016:	104
2.3 Conclusion :	105
CONCLUSION : PARTIE1	107
PARTIE 2 : LE MANAGEMENT STRATEGIQUE ET L'ENTREPRISE COMME ACTEUR PRINCIPAL DE CONCRETISATION DES PROGRAMMES DE LOGEMENT SOCIAL EN ALGERIE :	111
INTRODUCTION	111
CHAPITRE 3: STRATEGIE ET MANAGEMENT DE L'ENTREPRISE	113
3.1 Introduction :	113
3.2 L'Approche des démarches stratégique liée au management :	113
3.2.1 Les décisions stratégiques :	114
3.3 La démarche stratégique relative a l'entreprise :	115
3.3.1 L'Entreprise et son environnement :	117
3.3.1.1 Outil d'analyse de la stratégie de l'entreprise par PESTEL :	118
3.3.1.2 Diagramme Ishikawa :	119
3.3.2 Le Choix de la stratégie politique de l'entreprise :	121
3.3.3 La Culture d'entreprise :	122
3.3.3.1 La Ressource humaine :	124

3.3.4 Types de décisions au sein de l'entreprise :	126
3.3.5 Les Situations de décision au sein de l'entreprise :	126
3.3.6 Le Management d'entreprise :	127
3.3.6.1 Le Mouvement du management strategique d'entreprise :	128
3.4 Le Benchmarking dans l'amélioration de la performance des processus d'entreprise	129
3.5 La Normalisation :	131
3.5.1 La Normalisation spécifique a l'entreprise :	133
3.6 Qu'est-ce que le management de projet ?.....	134
3.6.1 Le Management de projet selon : « la norme ISO 10006 » :	135
3.6.2 Le Management de Projet selon : « le Guide PMBOK » :	135
3.6.3 La Cohérence globale de la hiérarchisation des strates de management :	137
3.6.4 Project Management Institute :	137
3.6.4.1 Maitrise des techniques de gestion de projet : « les 10 domaines de management » :	138
3.7 Qu'est-ce qu'un projet ?	140
3.7.1 La Notion de projet selon la Norme « ISO 10006 » :	140
3.7.2 La Notion de projet selon : Project Management Institute « PMI » :	140
3.7.3 Le Cycle de vie du projet :	140
3.7.4 Les processus du projet :	143
3.7.5 La Dimension de la programmation de projet :	144
3.7.5.1 Les Outils à la disposition des acteurs principales du projet (Maitre d'ouvrage, Maitre d'œuvre et Entreprise) :	145
3.7.6 La dimension de la planification de projet :	151
3.7.6.1 La Roue de Deming :	151
3.7.6.2 La Dimension du planning :	153
3.7.6.3 Techniques de planification : GANTT, PERT :	153
3.7.6.4 Les Logiciel de gestion de projet « MS Project et Primavera » :	154
3.8 Conclusion :	157
CHAPITRE 4 : L'ENTREPRISE COMME ACTEUR PRINCIPAL DE CONCRETISATION DES PROGRAMMES DE LOGEMENT SOCIAL EN ALGERIE :	159
4.1 Introduction :	159
4.2 L'INDUSTRIALISATION : DEMARCHE PERTINENTE FACE A LA CRISE DE LOGEMENT :	160
4.2.1 Les procédés industriels de la construction de logement :	161
4.2.2 Procédés utilisés dans la construction durant le période d'industrialisation :	163
4.3 La Question de l'entreprise : de l'indépendance jusqu'au 1990 :	163
4.3.1 Parts du secteur BTP dans les plans de développement :	164
4.3.2 Types d'Entreprises participants à la réalisation de logements :	165
4.3.3 Structuration et évolution: création, dissolution et transferts des entreprises socialistes :	167
4.3.4 Contraintes d'influence de l'industrialisation du logement durant cette période :	168
4.3.4.1 La Contraintes de l'approvisionnement :	169
4.3.4.2 La contrainte de la ressource humaine :	173
4.3.4.3 Résultat de l'effet des différentes contraintes :	177

4.4 L'incidence du changement politique sur l'activité d'entreprise à partir de l'année 1990 :	180
4.5 Forme juridique des entreprises algériennes :	183
4.5.1 Entreprise individuelle :	183
4.5.2 Les Sociétés de personnes :	183
4.5.2.1 L'Entreprise individuelle :	183
4.5.2.2 Les Sociétés en Nom Collectif (SNC) :	183
4.5.2.3 Les Sociétés en commandite simple :	184
4.5.2.4 Les Sociétés en participation :	184
4.5.3 Les Sociétés de capitaux :	184
4.5.3.1 Les sociétés par action :	184
4.5.3.2 Les Sociétés en commandite par actions :	184
4.5.3.3 Les Sociétés à Responsabilité Limitée (SARL) :	185
4.6 Soutien et relance des petites et moyennes entreprises par l'état :	185
4.6.1 Naissance de la mise à niveau des PME :	187
4.6.2 Organismes et institutions chargés du soutien et de la promotion des PME :	190
4.6.2.1 L'Agence Nationale de Développement de l'Investissement « ANDI »ex « APSI » :	190
4.6.2.2 L'Agence Nationale de Développement de la PME « ANDPME » :	191
4.6.2.3 Agence Nationale de Soutien à l'Emploi des Jeunes « ANSEJ » :	191
4.6.2.4 La Caisse de Garantie du Crédit d'Investissement « CGCI » :	192
4.7 L'entreprise comme maillon fort pour la concrétisation des programmes présidentiels en Algérie :	193
4.7.1 Le recours aux entreprises étrangères à travers les Short-List :	194
4.7.1.1 Critères d'élaboration de la première Short-List :	195
4.7.1.2 Critères d'élaboration de la deuxième short-list :	197
4.7.1.3 Caractéristique de la troisième short-List :	199
4.7.1.4 L'appel d'offre national restreint pour l'élaboration des short-list :	199
4.7.1.5 Critères de renouvellement de la première Short-List :	200
4.7.1.6 Qui peut recourir aux short-list :	202
CONCLUSION : PARTIER 2 :	204
PARTIE 3 : INTERPRETATION ET DISCUSSION DES RESULTATS	207
CHAPITRE N°5 : ANALYSE DES CAS D'ETUDE ET INTERPRETATION	207
5.1 Introduction	207
5.2 Bilan réel de production de logement et résultats qui soulèvent des questions de fonds (1962/2016) :	208
5.3 Etat de fait de la période 1962/1989 relative à la production de logement : « Etat providence » :	208
5.4 Constats et analyse relative à la production de logement : « Etat providence » :	209
5.4.1 La période 1962/1966 :	209
5.4.1.1 La période 1967/1969 :	210
5.4.2 Etat de fait de la période 1990/2016 relative à la production de logement : « Etat libéral » :	212
5.4.2.1 Constats et analyse relative à la production de logement : « Etat libéral » :	213
5.4.3 Synthèse du bilan :	214

5.5	Interprétation des résultats du questionnaire:	216
5.5.1	Échantillonnage et objectif de l'élaboration du questionnaire :	216
5.5.2	Consistance du questionnaire :	217
5.5.3	résultats du questionnaire :	217
5.5.3.1	Récapitulatif des interprétation des résultat du questionnaire et regroupement des contraintes relatives au management : « les 10 domaines de connaissance » :	226
5.6	Objectif du travail effectué sur terrain :	228
5.6.1	Objectif du Choix du terrain : Nouvelle ville « Ali-Mendjeli » :	229
5.6.1.1	Contexte de création de la ville nouvelle d'Ali Mendjeli :	229
5.6.1.2	Création de la nouvelle ville de Ali MENDJELLI	232
5.6.1.3	Présentation de la ville nouvelle « Ali-Mendjeli » :	234
5.7	contraintes de localisation des programmes de logements sociaux :	237
5.7.1	Aménagement à l'intérieur du Plan d'Occupation du Sol (POS n°5, UV18) :	238
5.7.1.1	Vocation et caractéristique du site :	239
5.7.1.2	Analyse comparative entre le conçu et le vécu de la zone d'équipement UA :	240
5.7.1.3	Analyse comparative entre le conçu et le vécu de la zone d'équipement UB :	242
5.7.2	La zone d'équipements UC :	247
5.8.1	L'obligation de recours au concours :	253
5.8.2	l'application des short-list :	256
5.8.2.1	Analyse d'exemple selon l'outil ISHIKAWA cas de 3 entreprises « turque, chinoise et algérienne »:	256
5.8.2.2	Synthèse de l'analyse Ishikawa des 3 projets :	262
5.8.2.3	L'impact du plan de charge de l'entreprise sur sa performance et responsabilité du maitre de l'ouvrage :	268
5.9	l'impacte de la non coordination entre les partie prenantes, sur la livraison des programmes présidentiels de logement :	270
5.10	Conclusion et interprétation de la partie analytique :	271
	CONCLUSION GÉNÉRALE :	274
	RECOMMANDATIONS :	279
	BIOBIOGRAPHIE GENERALE :	281
	LISTES DES FIGURES :	323
	LISTES DES TABLEAUX :	326
	RESUME :	328

Glossaire :

AADL: Agence Nationale pour l'Amélioration et le Développement du Logement

AAP : Aide à l'Accès à la Propriété

ALUR: Accès au Logement et Urbanisme Rénové

ANAH : Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat

ANDI : Agence Nationale de Développement de l'Investissement

ANDPME : Agence National de Développement PME

ANEM : Agence Nationale de l'Emploi

ANPEEC : Agence Nationale de la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction

ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

ANSEJ : Agence Nationale de Soutien à l'Emploi des Jeunes

ANURB: Agence Nationale de l'Urbanisme

APL: Aide Personnalisée au Logement

APSI : Agence de Promotion et de Soutien de l'Investissement

BEAD : Bureau d'études d'Architecture de Djelfa

BEAOEB : Bureau d'Etudes d'Architecture d'Oum EL Bouaghi

BEH-Bechar : Bureau d'études de L'habitat de Bechar

BEH-TLEMCEN : Bureau d'études de L'habitat de TLEMCEN

BEREG: Bureau d'Etudes de Recherche et d'Engineering Générales

BNCR-Ain Bénian: Bureau National des Constructions Rurales d'Ain Bénian

BTP : Bâtiment Travaux Publics

BTPH : Bâtiment Travaux Publics

CADAT: Caisse Algérienne d'Aménagement de Territoire

CAM: Chambres de l'Artisanat et des Métiers

CCH : Code de la Construction et de l'Habitation

CCI : Chambre de Commerce et d'Industrie

CCN : Conseil Consultatif National

CEN: Comité Européen de Normalisation

CERTU: Centre d'Etudes sur les Réseaux, les Transports, l'Urbanisme

CGCI : Caisse de Garantie du Crédit d'Investissement

CGS: Centre de Génie Sismique

CIA: Compagnie Immobilière Algérienne

CIL : Comités Interprofessionnels du Logement

CNAC : Caisse Nationale d'Assurance-Chômage

CNAT: Centre National de l'Aménagement du Territoire
CNAUF: Commission Nationale de l'Aménagement, de l'Urbanisme et du Foncier
CNEP : Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance
CNERIB: Centre National des Etudes et de la Recherche en Industrie du Bâtiment
CNERIB: Centre National des Etudes et de la Recherche en Industrie du Bâtiment
CNERU: Centre National d'Etudes et de Recherches appliquées en Urbanisme
CNI: Conseil National de l'Investissement
CNIC: Centre National d'Ingénierie de la Construction
CNL : Caisse National du Logement
CPA : Crédit Populaire d'Algérie
CPBS: Commission Population et Besoins Sociaux
CPE: Conseil de Participations de l'État
CSG : Contribution Sociale Généralisée
CTC : Contrôle Technique de la Construction
DA : Dinar Algérie
DALO : Différents Aménagements au droit au Logement Opposable
DEP: Direction des Equipements Public
DL: Direction de Logement
DLEP : Direction du Logement et des Equipements Public
DNC: Développement National de la Construction
DUAC: Direction de l'Urbanisme, de l'Architecture et de la Construction
DUC : Direction de l'Urbanisme et de la Construction
E C- Oran : Entreprise de Construction d'Oran
EC- Constantine : Entreprise de Construction de Constantine
EC-ALGER : Entreprise de réalisation et de Construction d'Alger
ECOTRA: Entreprise Communale de Travaux
EDPME : Euro Développement PME
ENPI : Entreprise Nationale de Promotion Immobilière
EPIC : Etablissement Public a Caractère Industriel et Commercial
EPL : Entreprises Publiques Locales
EPLF : Entreprises publiques du Logement Familial
EPS: Entreprise Project Structure
ERC-ALGER : Entreprise de Réalisation et de Construction d'Alger

ESDNC : Entreprise de Construction de la Défense Nationale
ESH : Entreprises Sociales pour l'Habitat
ETAG : Bureau d'études techniques et d'architecture de Guelma
EUURL : Entreprise Unipersonnelle a Responsabilité Limitée
FCI : Fonds de Compétitivité Industrielle
FGAR : Fonds de Garantie
FGCMPI: Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière
FMI : Fonds Monétaire International
FNAL : Fonds National d'Aide au Logement
FNAR : Fédération Nationale des Associations Régionales
FONAL: Fonds National d'Aide au Logement
FSL : Fonds de Solidarité Logement
HBM : Habitation à Bon Marché
HLM : Habitations à Loyer Modéré
IACP : Instituts Autonomes de Logement
IANOR: Institut Algérien de Normalisation
IFU : Institut Français d'Urbanisme
INSEE : Institut national de la statistique et des études économiques
LEP : Livrets d'Epargne Populaire
LNHC: Laboratoire National de l'Habitat et de la Construction
LOV: Loi d'Orientation pour la Ville
LPA: Logement Promotionnel Aidé
LPL logement Locatif Public
LPP : Logements Promotionnels Publics
LPP: Logements Publics Promotionne
LSL: logement Social Locatif
LSP : Logemnt Socio Participatif
MAN : Mise A Niveau
MHUV : Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme et de la Ville
MOI : Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion
MOP : Maître d'Ouvrage Public
MPAT: Ministère de la Planification et l'aménagement du Territoire
MPMEA : Ministère de la PME et de l'Artisanat.
MUCH: Ministère de l'urbanisme et de la Construction et de l'habitat

OBS: Organisation Breakdown Structure
ODS : Order De Service
OIN: Organisation Internationale de Normes
OIT : Organisation Internationale du Travail
ONAMO : Office National de la Main-d'œuvre
ONLF : Office National du Logement Familial
ONS : Office Nationale des Statistique
ONU : Organisation des Nations Unis
ONV: Observatoire Nation de la Ville
OPAC : Office Public d'Aménagement et de Construction
OPGI : Offices Publics de Promotion et de Gestion Immobilière
OPH : Offices Publics de l'Habitat
PALULOS : Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale
PAM: Prêt à l'AMélioration de l'habitat
PAP : Prêts d'Accession à la Propriété
PAM : Prêts Anti Amiante
PAT: programmes d'Action Territoriale
PAW : Plans d' Aménagement de Wilaya
PBS: Product Breakdown Structure
PCD : Plans Communaux Développement
PDALPD : Plans Départementaux d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées
PDAU : Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme
PDCA: Plan-Do-Check-Act
PDH : Plan Départemental de l'Habitat
PERT: Programme Evaluation Review Technique
PESTEL : Politique, Economie, Social, Technologie, Environnement, Législation.
PLA : Prêts Locatifs Aidés
PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLH : Programme Local de l'Habitat
PLI : Prêt Locatif Intermédiaire
PLS :Prêt Locatif Social
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PLUS : prêt locatif à usage social
PME : Plan de Modernisation et d'Equipement

PMI: Project Management Institute
PMU : Plan de Modernisation et d'Urbanisme
POS : Plan d'Occupation du Sol
PSLA : Prêt Social de Location-Accession
PTZ : Prêt A Taux Zéro
PUD : Plan d'Urban Zones d'isme Provisoire
PV : Procès-Verbaux
QPV : Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville
RAR: Reste A Realisé
RBS: Resource Breakdown Structure
RGPH : Recensement Général de la Population et de l'Habitat
RGU : Règles Générales d'Urbanisme
RHP : Résorption de l'Habitat Précaire
SACICAP : Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété
SARL : Sociétés à Responsabilité Limitée
SAU : Sociétés d'Architecture et d'Urbanisme
SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale
SCU: Schéma de Cohérence Urbaine
SDAAM : Schémas Directeurs d'Aménagement d'Aires Métropolitaines
SDP: Structure de Découpage du Projet
SEM : Sociétés d'Economie Mixtes
SGP : Société de Gestion des Participations
SNAT : Schéma National D'aménagement du Territoire
SNC : Sociétés en Nom Collectif
SNE: Système National d'Enregistrement
SNMC: Société Nationale des Matériaux de Construction
SNMG : Salaire National Minimum Garanti
SNW : Schéma National de Wilaya
SONATIBA: Société Nationale de Travaux et d'Infrastructures de Bâtiment
SORECAL : Société de Réalisation et de Construction d'Alger
SORECO : Société de Réalisation et de Construction de Constantine
SORECOR: Société de Réalisation et de Construction de l'Oranais
SORECSUD: Société de Réalisation et de Construction du Sud

SPSS : Statistical Package for the Social Sciences
SRAT : Schéma Régional d'Aménagement du Territoire
SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain
TLV: Taxe sur les Logements Vacants
TOL : Taux d'Occupation de Logement
TOP : Taux d'Occupation par Personne
TPE : Très Petit Entreprise
TTC : Toutes Taxes Comprises
TVA : Taxe sur la valeur ajoutée
UE :Union Européenne
UESL : Union des Entreprises et des Salariés pour le Logement
URBACO : Centre d'études et de réalisations en urbanisme de Constantine
URBASE : Centre d'études et de réalisations en urbanisme de Sétif
URBAT : Centre d'études et de réalisations en urbanisme de TLEMCEM
URBOR : Centre d'études et de réalisations en urbanisme d'Oran
URCO : Bureau d'études et de réalisations en urbanisme de Constantine
URO : Bureau d'études et de réalisations en urbanisme d'Oran
URTO : Bureau d'études et de réalisations en urbanisme de Tizi Ouzou
USH : Union Sociale pour l'Habitat
UV : Unités de Voisinage
VRD : Voiries et Réseaux Divers
VSP: Vente Sur Plan
WBS: Works Breakdown Structure
XBS: X-Breakdown Structure
ZHUN : Zones d'Habitat Urbain Nouvelles
ZUP : Zones d'Urbanisation Prioritaire

INTRODUCTION GENERALE:

Le secteur du logement est considéré comme le secteur le plus sensible, car il représente la composante primordiale à travers toutes les échelles d'intervention politique, compte tenu de sa complexité et de sa difficulté de gestion, que ça soit durant la phase de programmation, de planification ou de mise en œuvre. Le logement constitue l'un des paramètres essentiels pour l'amélioration du cadre bâti et du cadre de vie, en milieu urbain et rural. La question du logement oscille entre l'offre et la demande est différente d'un pays à un autre, où le déséquilibre entre ces derniers crée un phénomène qu'est « la crise de logement ». Celle-ci s'accroît généralement durant les périodes d'après-guerre, comme l'exemple de l'Europe en général et de la France en particulier, où est née la carence de logements liée aux destructions massives dues aux deux guerres mondiales. Dans ces pays, l'intervention de l'Etat à travers l'action publique a différé d'un pays à un autre, selon les politiques adoptées par ceux-ci et les moyens financiers destinés aux opérations qui visaient à résoudre le problème de pénurie, par la reconstruction des dommages de guerre en général et la production de l'habitat de masse en particulier. La priorité était alors donnée à la lutte contre l'insalubrité et la résorption des bidons-villes.

Dans les pays développés les transformations des villes sont étudiées, contrôlées et planifiées, contrairement au pays en voie de développement, qui connaissent des taux de croissance très élevés générant une urbanisation peu maîtrisée par les autorités publiques

Parmi les problèmes engendrés par cette expansion urbaine débridée nous avons :

- L'émergence de l'habitat informel notamment dans des sites inconstructibles ;
- La consommation des terrains à haute potentialité agricole ;
- La saturation des sites urbanisables ;
- La densification des tissus urbains existants ;
- Le manque d'équipements dans les projets d'habitat ;
- Un grand déficit en logements sociaux ;

De ce fait le développement des villes s'opère de manière désordonnée et spontanée essentiellement en périphérie, la demande de logement croît de jour en jour et la mise en adéquation de l'offre et de la demande rend particulièrement aigu le problème du contexte de forte pression de la demande en logement social.

Le droit au logement n'a commencé à être perçu comme partie intégrante des droits de l'homme nécessitant pour sa concrétisation la mise en place de programmes et d'actions prioritaires, qu'à la suite des congrès, résolutions et autres actions que l'organisation

INTRODUCTION GENERALE

des Nations Unies lui a consacré à partir des années soixante-dix pour ne citer que quelques résolutions et programmes, s'inscrivant dans cette vision, il s'agit de :

-la conférence « habitat1 » qui s'est tenue à Vancouver au Canada en 1976 qui a proclamé que le droit à l'abri aux prestations qui s'en suivent est l'un des droits fondamentaux de l'homme et qu'il est nécessaire d'agir en vue de lui consacrer ce droit, tout en accordant la priorité aux couches les plus démunies ;

-la résolution des Nations Unies du 8 décembre 1986, par laquelle un appel a été lancé auprès des gouvernements pour s'engager politiquement à fournir des abris aux citoyens qui en sont dépourvus ;

-la stratégie mondiale du logement mise au point par les Nations Unies en 1988 visant, entre autres, à assurer un logement adéquat, favorisant le développement et la stabilité sociale et politique ;

-toujours sous l'égide des Nations Unies, une autre conférence internationale « habitat2 » s'est tenue en juin 1996 à Istanbul en Turquie appelant à assurer un logement convenable pour tous et des établissements humains viables dans un monde de plus en plus urbanisé. La rencontre avait aussi permis de poser le problème du développement durable. Le logement est ainsi perçu comme une composante essentielle de la politique globale de développement basée sur la recherche de l'équilibre entre un environnement sain et un développement durable. Mais, au-delà des différents appels des instances internationales pour œuvrer dans le sens de promouvoir le secteur de l'habitat en vue d'améliorer le bien-être des populations « *En assurant un logement à chaque ménage, on a stabilisé l'homme, en donnant un sens à sa vie, un contenu concret à la politique du développement économique et social* »¹, il faut souligner l'importance capitale de l'activité du dit secteur et de son dynamisme. Il constitue, en fait, une vraie locomotive à caractère productif et générateur d'investissements, dont les effets d'entraînement sont significatifs sur le tissu socio-économique dans sa globalité. Citons à ce titre l'adage le plus célèbre : « quand le bâtiment va, tout va ».

L'Algérie est un pays qui consacre d'importants budgets à l'équipement du territoire² et le logement constitue un segment important de cette politique. Globalement, les politiques de l'habitat en Algérie ont connu deux phases majeures à savoir :

- Une première phase caractérisée par un monopole de l'Etat sur toutes les opérations de promotion de l'habitat en se basant, fondamentalement, sur l'offre, en dépit des réformes institutionnelles et réglementaires entreprises aux débuts des années 1990 ;

¹ Le logement un défi, Rachid Hamidou, Edition OPU1989

² Schéma national d'Aménagement du Territoire 2030.

- Une deuxième phase marquée par le commencement du processus de désengagement de l'Etat des responsabilités relevant de la promotion quantitative de l'habitat, l'encouragement de la production d'un nombre important de logements, la diversification des segments d'offre, l'encouragement de la promotion immobilière et le développement du crédit pour l'accès au logement. Contrairement à la première phase où le logement social était la seule formule proposée à toutes les classes sociales.

En effet cette politique du logement est restée jusqu'à aujourd'hui focalisée sur des objectifs d'absorption de déficits estimés par différentes sources à près d'un million et demi d'unités³. Les conséquences visibles de cette situation de déficit se manifestent par les conditions d'habitation difficiles qu'endurent encore une part importante de familles algériennes. Des déficits qui s'accumulent malgré les grands efforts fournis par l'Etat

Tout récemment, un tel choix stratégique a reçu une traduction concrète du programme présidentiel de 2 millions de logement. Effectivement, l'Algérie a décidé de s'attaquer à ce problème, notamment au cours de ces dernières décennies, par le lancement d'importants projets de logement social. Un levier de taille pour lutter contre les bidonvilles et l'habitat non réglementaire.

Néanmoins, tous les efforts entrepris dans ce domaine n'ont malheureusement pas donné, à ce jour, les résultats escomptés et l'écart entre l'offre et la demande demeure non comblé. Aussi, l'évaluation de la situation du logement en Algérie ne doit pas, à notre sens, se limiter à un constat des carences physiques des éléments qui la déterminent. Cette situation trouve ses origines dans les causes structurelles qu'il faut identifier, comprendre, pour saisir leur véritable portée⁴.

Bien plus, il y a lieu de ne pas perdre de vue que la production du logement s'inscrit dans le cadre d'une démarche globale et intégrée. Celle-ci doit obéir aux exigences de **management de projet** pour garantir le meilleur succès du produit en améliorant la méthode de gestion du temps (délais) ainsi que la maîtrise des techniques de connaissance et de communication, pour mieux assurer la conduite du changement. En effet, les dernières années ont permis d'affirmer le rôle très important de la programmation et de la planification urbaine et l'intégration du management dans le secteur de l'habitat.

« *Penser l'habitat, penser les lieux, penser la ville* »⁵

³ OFICE NATIONAL DES STATISTIQUES, 2004, Situation de l'habitat en Algérie.

⁴ Faure A., et al, 1997, *La construction du sens dans les politiques publiques. Débat autour de la notion de référentiel*, Paris, Le Harmattan.

⁵ SCHULTZ

PROBLEMATIQUE :

L'Algérie indépendante est entrée dans une phase d'urbanisation accélérée sans qu'une réelle politique urbaine ne soit engagée. Il y'a eu une expansion désordonnée du tissu urbain, une multiplication des chantiers de construction, une incohérence anarchique du paysage urbain au sein de la ville, d'où une urbanisation très mal maîtrisée et très mal contrôlée.

Face à la prolifération de l'habitat insalubre, l'Etat a engagé un train de mesures et d'actions visant à réduire le déficit en matière de logements concernant une population cible assez large. A cet effet, le secteur de l'habitat social a été élevé au rang de priorité nationale, comme en témoignent les vastes programmes lancés à travers les différentes wilayas au cours de ces dernières années (les trois programmes quinquennaux (2005-2009), (2010-2014), (2015/2019)). C'est dans cette logique que plusieurs stratégies d'intervention ont été mises en œuvre à travers le lancement d'importants projets d'habitat destinés à abriter les couches sociales à faible et moyen revenu.

Cependant, au vu de l'insuffisance patente de logement urbain, il va sans dire que le problème de l'habitat social reste de loin non résolu.

Malgré la mobilisation par l'Etat des fonds et des acteurs et la diversification de l'offre, l'Etat n'a pas pu atteindre les objectifs escomptés, pour preuve le retard dans la réalisation et l'attribution de logement. Pour pallier à ces carences, l'Etat fait appel à des entreprises étrangères dans le but d'augmenter la cadence de réalisation de logement et concrétiser les programmes en respectant les délais.

Constantine reflète la même situation de crise que toutes les autres villes à travers l'Algérie, surtout à la ville nouvelle « Ali-Mendjeli ».

La création de cette dernière était imposée. En effet, une relecture du P.U.D⁶ de la ville de Constantine qui date de 1982 montre bien que ces villes satellites (El Khroub, Ain Smara, Didouche Mourad et Hama Bouziane) ne pourraient résoudre les problèmes de croissance de la métropole que durant une durée de temps bien déterminée. De ce fait, l'alternative était de créer un nouveau pôle d'urbanisation qui serait une ville nouvelle. Approuvé par l'arrêté interministériel n° 16 du 28 janvier 1988, sa création a été confirmée dans le cadre du PDAU et elle a été baptisée Ali- Mendjeli par décret présidentiel n° 2000-17 du 5 août 2000.

Cette dernière a été conçue dans l'objectif de décongestionner la ville et d'absorber ses besoins et ceux de son groupement en matière de logements, d'équipements et d'activités.

⁶ Plan d'urbanisme directeur

La ville nouvelle Ali Mendjeli possède un périmètre et une forme qui sont tracés et limités à l'avance, c'est-à-dire dès le départ, c'est donc une ville connue, c'est-à-dire programmée pour un certain nombre de logements et d'équipements, planifiée selon les multiples POS⁷

La réalité est différente. Il y a donc des problèmes qui relèvent des décisions de modification et d'affectation des différents programmes d'habitat et d'équipement. L'observation, laisse supposer que la problématique de cette recherche doit s'articuler autour de ses défaillances ou de la non mise en œuvre de certaines prescriptions, surtout en matière de planification, et de programmation, étant donné que malgré la mobilisation des fonds et des acteurs, les programmes n'ont pas atteint les objectifs escomptés. Certains programmes ont été modifiés à cause de la rareté du foncier et le programme du collectif reste toujours prioritaire. Selon le ministre de l'habitat et de l'urbanisme « *A une année de la clôture du plan quinquennal, près de la moitié des objectifs en termes de logements n'ont pas été atteints. Pourtant, ce ne sont pas les capacités financières qui manquent* »⁸, « *Nos moyens de réalisation ont pénalisé la concrétisation des programme* »⁹ « *Il faut industrialiser le secteur de la construction* »¹⁰

La question clé qui mérite d'être posée est la suivante :

Quelle sont les causes qui ont freiné l'aboutissement des programmes présidentiels relatifs au logement social en Algérie, et à la ville nouvelle « Ali-Mendjeli » Wilaya de Constantine en particulier ?

C'est à cette question que notre recherche œuvre à apporter des éléments de réponse, et sur un angle particulier relatif aux contraintes liées à la concrétisation de logement à la nouvelle ville « Ali-Mendjeli »

La question principale induit les questionnements suivants :

- Les entreprises locales de réalisation de logement répondent elles, en matière de compétences, aux exigences des missions qui leurs ont été assignées ?
- Les difficultés de concrétisation des programmes de logements émanent elles de la gestion elle-même ou bien des problèmes liés aux différents acteurs impliqués dans le secteur, de la qualification des entreprises, ou autres... ?

⁷ Plan d'occupation des sols

⁸JOURNAL El Watan le ministre de l'habitat et de l'urbanisme« Abdelmadjid TEBBOUNE », le Mercredi 20 février2013

⁹JOURNAL El Watan le ministre de l'habitat et de l'urbanisme« Abdelmadjid TEBBOUNE », Mercredi le 20 février2013

¹⁰ JOURNAL Le Soir d'Algérie le ministre de l'habitat et de l'urbanisme« Abdelmadjid TEBBOUNE », le Dimanche 12 mai 2013

HYPOTHESE :

Afin de mener à bien cette recherche, il nous est indispensable de formuler l'hypothèse qui constitue le début de cette investigation, comme suit :

- Le décalage entre la stratégie politique et la mise en œuvre des projets de logement en Algérie est induit par une carence en matière de management : stratégique, tactique et opérationnel.

OBJECTIFS DE LA RECHERCHE :

Au vu de l'hypothèse formulée, l'objectif principal de ce travail de recherche est de :

- Mettre en exergue les dysfonctionnements en matière de management de projets dans le secteur de l'habitat, et ce, à travers un diagnostic exhaustif de toutes les composantes jalonnant le cycle de vie des projets, afin d'en dégager les failles.

Pour ce faire, nous nous devons de :

- restituer le support normatif, réglementaire et stratégique du logement social ;
- déceler les failles de la production actuelle du logement social, à travers une étude de cas situé à la ville nouvelle « Ali Mendjeli » ;
- restituer le processus du projet depuis son inscription jusqu'à son attribution ;

INTERET DU SUJET :

Le lancement des séries de programmes engagés par les pouvoirs publics en vue de répondre à la forte demande en matière de logement est considéré comme une opération aux enjeux majeurs, qui a pour but d'atténuer la gravité du phénomène de l'insalubrité et de l'habitat non réglementaire. Aussi, ce contexte nous a motivé pour le choix de ce thème de recherche pour :

1/ Pertinence :

L'habitat occupe une place de choix dans la stratégie de développement économique et social du pays. En effet, il joue un rôle primordial, car c'est l'un des secteurs vitaux de l'économie nationale, qui attire d'importants investissements, et qui assure le confort, la stabilité social et l'équilibre économique. Une telle situation exige la mise en œuvre de solutions adéquates qui répondent aux exigences de la population cible.

2/ Actualité :

Le secteur du bâtiment a acquis dernièrement une résonance accrue et on ne cesse de lui accorder une importance particulière, comme en témoignent les discours successifs prononcés

à haut niveau. Ainsi l'Etat a réservé d'importants budgets pour le financement du dit secteur qui est devenu une priorité nationale

3/ Permanence

La prise en charge du secteur de l'habitat par l'Etat est permanente, devant la croissance perpétuelle de la population et la demande effective en matière de logements au niveau national, ce ci apparait dans les discours quotidiens à travers : la radio, la télévision et les journaux.

METHODOLOGIE :

Toutes ces interrogations, concluant notre problématique, nous poussent à élaborer une méthodologie à suivre pour notre recherche. Ce choix ne peut être fortuit. Il est inspiré, pour notre cas, par les études de management de projet en atelier de Master 2 à l'université de Constantine.

Aussi, nous avons fondé notre réflexion sur un état de l'art relatif à la thématique traitée, état essentiellement fait sur la littérature et les travaux de thèse et de magister, ainsi que sur les articles de journaux scientifiques, techniques, archives et documents d'histoire. Le travail de terrain constitue le volet très révélateur sur les vérités à rechercher pour trouver réponses à nos questionnements

La question du management de projet dans le secteur de l'habitat, une dimension complexe et difficile à cerner, le recours à une documentation aussi large que possible était nécessaire pour la confection d'une base de données. Cette documentation est constituée par des ouvrages spécialisés, des revues, des articles de presse, des rapports établis dans le cadre de conférences, de séminaires. Elle nous a permis de mieux situer la réalité du logement social en Algérie. Il a fallu passer par la lecture de plusieurs articles, thèses et mémoires de magister ainsi qu'un balayage des intitulés relatifs aux travaux effectués sur le logement (Etat de l'art) au sein de la faculté d'architecture et d'urbanisme université de Constantine, le département de génie civil à Constantine et l'école polytechnique d'architecture et d'urbanisme (EPAU).

Le stage en France au sein de laboratoire C.E.S.S.M.A (**Centre d'Etudes en Sciences Sociales sur les Mondes africains, Américains et Asiatiques**) à l'Université Paris Diderot et l'investigation documentaire au niveau des bibliothèques de Paris (la bibliothèque nationale de France et la Cité de l'architecture et du patrimoine) nous ont facilité la compréhension de l'émergence du logement social en Europe et en particulier en France. Ainsi nous avons effectué deux stages, le premier au sein de l'Office de Promotion et de Gestion Immobilière (OPGI) de la wilaya de Constantine (annexe N°1) pour une durée de six mois, un second était

effectué au sein de l'Agence d'Amélioration et de Développement de Logement (AADL) pour une durée de six mois (annexe N°2), pour mieux approfondir et actualiser notre sujet et pour pouvoir répondre à la question principale posée.

La démarche du management de projet, c'est-à-dire les phases successives à aborder dans le cadre d'un montage de projet de réalisation de logement, cette méthode proposée, a pour objectif de nous former à la réalité du terrain, à travers des cas pratiques. En effet, le management de projet est, par principe, fondé sur l'existant. Il se conçoit comme une partie intégrante du projet (management opérationnel) et de son environnement (management stratégique). Il s'inscrit dans une démarche et une finalité large. D'autre part et vu l'arrivée massive des entreprises étrangères à travers l'application des différentes « short-List » et l'utilisation des moyens sophistiqués de réalisation et de management, en vue de promouvoir le secteur du logement social, la seule alternative la plus fiable et capable de donner une appréciation juste, c'est la collecte d'information directement sur le terrain auprès des concernés.

Notre étude est consacrée à une appréhension des éléments conceptuels et théoriques se rapportant à notre sujet, une seconde étape pour la maîtrise de la phase analytique, le passage par une longue approche de consultation de documents, rapport du POS, pièces graphiques, Plannings de réalisations des travaux relatifs au terrain choisi est obligatoire. Cela nous a permis la reconnaissance des lieux afin de faire ressortir les causes freinant l'aboutissement du programme présidentiel de réalisation de logement.

Par conséquent, notre travail de recherche qui s'articule autour du décalage entre stratégie politique et mise en œuvre du projet de réalisation de logement social en Algérie doit correspondre à une volonté de prise en compte de tous les enjeux du projet concerné. Cela suppose l'intégration conjointe des questions d'ordre politique, économique, social, culturel, spatial et environnemental, en termes de synergie managériale.

Notre ambition, à l'issue de cette approche analytique, est d'arriver à une synthèse, où nous essayerons d'apporter des réponses à toutes nos interrogations.

Notre travail se déroulera selon la démarche suivante :

A. Appréhension du sujet :

-Apports théoriques ;

-Balayage à travers la réglementation européenne plus exhaustivement française, relative aux dates charnières de l'histoire et concernant la période 1946 jusqu'à 2017 (voir chapitre 1).

- Reconnaissance répétée du site et des lieux des projets ;
- Recueil de l'ensemble des données lors des discours oraux présent par les différents ministres successifs ainsi que (expert, acteurs politique, investisseurs....) de l'habitat à travers les medias¹¹ (démarche hypothético-déductive)¹² ;
- Recueil de l'ensemble des données de discours écrits dans les journaux (démarche hypothético-déductive) ;
- Balayage de la réglementation algérienne de 1962 à ce jour, concernant principalement les entreprises nationales, les bureaux d'études étatiques et les différents acteurs du logement. En procédant au téléchargement de tous les journaux parus durant la période précitée en commençant par un premier tri pour faire ressortir les journaux comprenant les textes régissant le secteur de l'habitat, ensuite procéder à un tamisage pour mettre en exergue les textes relatifs aux acteurs du dit secteur (entreprises, bureaux d'études...) ainsi que ceux relatif aux outils de planification spatiale ;
- Entretien avec le secrétaire général au sein du MHUV ;
- Entretien avec L'inspecteur technique au niveau du MHUV ;
- Interview avec les principaux acteurs du logement (Directeur régional de l'AADL, Directeur de la maîtrise d'ouvrage OPGI Constantine, Directeur technique OPGI Constantine) ;
- Questionnaires adressés aux présidents des conseils locaux de 40 Wilaya, lors du congrès national thématique de l'ordre des Architecte au palais des nations Alger « de la rénovation des textes vers le renouveau de l'ordre » (annexe n 3) ;
- Questionnaires adressés aux BET qui ont participé aux suivis de réalisation de programmes de logement avec des entreprises nationales et étrangères ;
- Recherche et compilation des données au niveau des archives du ministre de l'habitat de l'urbanisme et de la ville, et contacts effectués avec différents organismes de la wilaya de Constantine tels que : l'OPGI, La DUCH, la CNEP, l'URBACO , l'AADL et L'ONS.
- Débroussaillage puis exploitation rationnelle des données ;
- Illustration de la situation actuelle de l'habitat et du logement en particulier, nous avons opté pour les années de référence (1966,1977, 1987, 1998, 2008) au cours desquelles les pouvoirs publics ont procédé à un recensement général de la population et de l'habitat. Ainsi que

¹¹Quelques Emissions tels que : Emission télévisé « hiwar el saa », le 6/11/2016 (TEBOUNE : ministre de l'habitat de l'urbanisme et de la ville) à22h. Emission Radio le 26/12/2016 (TEBOUNE : ministre de l'habitat de l'urbanisme et de la ville.Emission télévisé « hiwar el saa », le 3/05/2016(Expert-promoteur Mr HASSNAOUI).....etc

¹² Se base sur la notion d'oral qui vise toutes les communications humaines sous forme vocales ; qu'elles soient en face à face ou véhiculées par un canal de transmission autre que le contact direct.

le recueil des bilans au sein du ministère de l'habitat de l'urbanisme et de la ville concernant la production réelle de logement durant la période s'étalant de 1962 jusqu'en l'An 2016.

B. Traitement des données (SPSS)

-Codification

-Interprétation des résultats.

Notons que les questionnaires adressés aux architectes du secteur libéral, ainsi que les grilles d'entretiens, ont été soumis à un nombre d'experts vérifiant leur validité apparente avant de passer à l'enquête pilote. Ces experts sont : un professeur émérite en France université paris Diderot, un architecte agréé expert, un inspecteur technique au sein du ministère de l'habitat de l'urbanisme et de la ville, une enseignante universitaire d'Architecture spécialiste en méthodologie, un cadre architecte au sein de l'OPGI.

C. Choix de l'aire d'intervention : « ville nouvelle « Ali-Mendjeli » wilaya de Constantine

Le terrain d'étude a été choisi dans un souci de répondre, de compléter et de vérifier les résultats globaux issus des questionnaires par rapport à la réalité du terrain, dont le site de la nouvelle ville d'« Ali-Mendjeli » wilaya de Constantine représente le meilleur exemple accueillant le plus grand nombre de logements sociaux des programmes présidentiels, et nécessitant l'intervention des principaux acteurs du logement (Maitre d'ouvrage, Maitre d'œuvre et Entreprises locales et étrangères)

D. Diagnostic :

-Approche globale du Plan d'Occupation au Sol (POS N°5), Unité de Voisinage (UV18) ;

-Approche thématique du site d'intervention ;

-Présentations des projets déterminants du site (pièces contractuel) et jeux des acteurs ;

-Travail de synthèse du diagnostic.

E. Analyses contextuelles : « Analyse du bilan , Analyse du POS N°5 , Analyse par les 10 domaines de connaissance de management, Analyse Ishikawa ,Analyse de 9 projets , Analyse PESTEL »

- **Analyse du bilan** : entre stratégie politique mise en œuvre par l'Etat et l'évolution de production de logement de la période de 1962 jusqu'à 2016.

- **Analyse du POS N°5** : entre conçu (plans et rapport du pos n°5) et vécu (réalisé réellement sur terrain).

- **Analyse par les 10 domaines de connaissance de management** : regroupement des résultats issus du questionnaire et la mise en exergue de contraintes liée au management.

- **Analyse Ishikawa** : concernant 3 projets réalisés par 3 entreprises différentes (entreprise turque, entreprise chinoise et entreprise algériennes) figurant sur les short-list et agissant sur le territoire de la nouvelle ville Ali-Mendjeli, choisie par l'OPGI de la wilaya de Constantine.

- **Analyse de 9 projets** : réalisés par l'entreprise turque selon la formule de gré à gré pour 7 projets et 2 projets à travers la consultation restreinte suite à l'appel d'offre national et international restreint.

- **Analyse PESTEL** : soumettre les résultats de la recherche à l'analyse PESTEL.

Structure de la thèse :

Notre thèse sera divisée en trois parties, les deux première parties sont réparties chacune en deux chapitres, par contre la troisième contient un seule chapitre :

La 1^{ère} partie s'intitule la stratégie politique relative au logement social où nous avons abordé dans le premier chapitre la question du logement social en Europe et sa réglementation concernant les dates chainière de l'histoire et la genèse des initiatives importantes relatives au secteur du logement, précisément en France, ainsi que les quelque discussions et adoptions universelles du logement, vue son importance et sa sensibilité en niveau mondial, dans le quelle le Financement du logement social en France ainsi que sa stratégie politique mise en œuvre qui diffère d'une période a une autre, à travers la programmation et la planification se basant sur l'application et le respect des documents contractuels et l'intervention des différents acteurs. La mise en place des différents types de logement par l'Etat Français correspondant aux différents types de prêts accordés aux demandeurs de logement (aide à la personne) favorisé à partir de l'émergence de la nouvelle politique du logement social en 1980, ainsi que des subvention et aides a la pierre), et en fin présentation d'un bilan récapitulatif de réalisation de la période d'après guerre jusqu'à nos jours. Le deuxième chapitre porte sur l'approche globale de la stratégie politique du logement social, dans le contexte national traitera la dimensions et la consistance de la stratégie politique du logement avant l'indépendance à travers le « plan de Constantine », ensuite la stratégie de l'Etat au lendemain de l'indépendance, et sa mise en œuvre à travers les plans nationaux de développements , qui montre l'état du logement social et les résultats de ces derniers. Ensuite nous avons abordé l'action de la reconstruction ou le désengagement de l'Etat, ainsi que l'incidences de ce changement politique sur la stratégies du logement, s'étalant sur deux périodes différents, la première de 1990jusqu'à1998, et la deuxième de 1998 jusqu'à 2019 où la stratégie mise en œuvre par l'Etat était caractérisé par le lancements de plusieurs

INTRODUCTION GENERALE

programmes quinquennaux de développements (2005/2009),(2010/2014),(2015/2019), tous cela nécessite d'abordé la question de la politique urbaine en Algérie à travers une chronologie des outils de planification spatiale issus de la politique urbaine avant et après l'indépendance. Ensuite nous traiterons l'aspect législatif et financiers du logement selon la typologie et les acteurs impliqués, en vue de réalisé et de suivre les opérations de production de logement à savoir les services déconcentrés et les organismes sous tutelle du ministère de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville. Et enfin nous présentant un bilan synoptique réel de la production de logements de 1962jusqu'à 2016. Pour conclure est synthétisé cette partie, une comparaison entre la stratégie politique, liée au secteur de logement, adoptée en France est celle de l'Algérie, s'avère nécessaire.

La 2^{eme} partie intitulé management stratégique et l'entreprise comme acteur principal de concrétisation des programmes de logement social en Algérie. Dont le premier chapitre va nous permettre d'avoir un aperçu détaillé sur l'entreprise et le mangement dont le quelle nous allons abordé l'approche des démarches stratégiques, ainsi que la démarche stratégique relative à l'entreprise et la prise des décisions stratégiques et opérationnelle relative a l'entreprise et son environnement externe en appliquant l'analyse PESTEL, et interne propre a la culture d'entreprise ,dans le quelle cette dernière doit évoluée « le benchmarking », pour un objectif d'internalisation. La cohérence globale de la hiérarchisation des strates de management et la maitrise des techniques de gestion de projet « les 10 domaines de management » ainsi que le respect de cycle de projet et son processus, garantissent la réussite et l'aboutissement de l'opération de concrétisation de programme en se basant, au niveau opérationnel sur la dimension du planning, illustré par les logiciel de gestion de projet « MS PROJECT et PRIMAVERA ». Dans le 4eme chapitre nous traiterons la question de l'entreprise qui est considérée comme acteur principal de concrétisation des programmes de logement social en Algérie commençant par l'industrialisation (procéder de construction) utilisé comme démarche pertinente, face à la crise de logement, utilisé principalement durant la période de l'Etat providence, de l'indépendance jusqu'au 1990, pour faire ressortir la part de BTP, à travers les résultats des plans de développements, ainsi que les types d'entreprises publique, et des BET publique, existant durant cette période, suite à la collecte et le balayage effectuer, à travers les journaux officiels, ainsi que leurs dissolution et transferts. Les contraintes d'influence de l'industrialisation du logement durant cette période dont principalement les contraintes de l'approvisionnement et de la ressource humaine ,et enfin les résultat d'effet des différentes contraintes conduisant a l'échec de l'industrialisation durant cette période .L'incidence du changement politique sur l'activité

INTRODUCTION GENERALE

d'entreprise à partir de l'année 1990, nous abordons les formes juridique des entreprises algériennes ,le soutien et relance des petites et moyennes entreprises par l'Etat, la naissance de la mise a niveau des PME ainsi que les organismes et institutions chargés de leurs soutien. L'entreprise comme maillon fort pour la concrétisation des programmes présidentiels en Algérie et le recours aux entreprises étrangères à travers les « short-list » où nous essayons de faire ressortir les critères d'élaborations et les ratios par pays des entreprises retenues dans les différentes « short-list » appliquées au niveau national.

la 3^{eme} partie « Interprétation et discussion des résultats » dans le chapitre 5 il englobe un bilan réel de production de logement et résultats qui soulèvent des questions de fonds (1962/2016) .ainsi que les interprétation des résultats du questionnaire, suivi par un récapitulatif des interprétation des résultats du questionnaire, et regroupement des contraintes relatives au management : « les 10 domaines de connaissance ».L'objectif du travail effectué sur terrain lié aux contraintes de localisation des programmes de logements sociaux (rareté du foncier) et analyse du pos n°5 sis a la nouvelle ville « Ali Mendjeli ».L'impact de l'adoption de la nouvelle stratégie des « short-list », pour la concrétisation des programmes présidentiels de logement, les entretiens effectuer au sein des organismes de production de logement lié fortement à l'application des short-list. l'analyse d'exemple selon l'outil « ishikawa », cas de 3 entreprises « turque, chinoise et algérienne », phasage des approvisionnements et de rotation du tunnel adopté par les entreprises turque. L'impact du plan de charge de l'entreprise sur sa performance et responsabilité du maitre de l'ouvrage (analyse de 9projets), ainsi que l'impact de la non coordination entre les partie prenantes, sur la livraison des programmes présidentiels de logement et pour conclure les interprétations de cette partie analytique, nous avons opté pour l'analyse PESTEL . En fin une conclusion générale affirme notre hypothèse de recherche.

PARTIE 1 : LA STRATEGIE POLITIQUE RELATIVE AU LOGEMENT SOCIAL

INTRODUCTION

La production du logement social constitue un enjeu fort et récurrent du débat politique. En effet, le logement est considéré comme un élément déterminant du tissu économique et social de tout pays dont toute stratégie politique vise à loger tous les groupes socio-économiques qui constituent sa population. C'est pour cette raison que le logement est classé parmi les priorités de l'Etat qui planifie d'assurer des conditions de vie favorables. Chaque pays a créé sa propre réglementation visant à concrétiser les programmes du logement social, mettant en œuvre une synergie entre les différents acteurs et en maîtrisant l'équilibre économique et social. En effet, selon DRIANT, les moyens de l'action publique, affectés au logement se déclinent principalement en trois modalités. Une modalité quantitative, consistant à accroître le volume de l'offre là où la production marchande ne parvient pas à répondre à l'intensité de la demande ; Une modalité économique veillant à ce que l'offre disponible soit financièrement accessible et sans compromettre les autres nécessités vitales ; une modalité qualitative visant à ce que l'offre disponible et accessible réponde à un ensemble de normes assurant à tous un logement « *digne et décent* » adapté à ses besoins » (DRIANT, 2009). Ces trois modalités relevées par DRIANT, varient selon la situation locale et l'intensité de la demande, en matière de logement, d'un pays à l'autre.

Dans cette partie de la thèse nous apportons un éclairage rétrospectif sur la question du logement en Europe, partant des acteurs professionnels qui produisent le logement, aussi bien sur le plan réglementaire que sur le plan financier. Dans le contexte européen, la France représente le cas ayant le plus de similarité avec le contexte Algérien, du point de vue des stratégies politiques et de la réglementation; La question de la stratégie politique en Algérie étant indissociable de l'histoire du pays partagée avec la France.

CHAPITRE1: LA STRATEGIE POLITIQUE RELATIVE AU LOGEMENT SOCIAL EN EUROPE

1.1 Introduction

La question du logement social en Europe peut englober des contenus très variés en fonction du temps et du lieu. Il est né au cours de la seconde moitié du XIXe siècle avec la révolution industrielle et le développement d'une classe ouvrière logée dans des logements insalubres.

En Europe, en 1945 le logement social s'est développé un peu partout, après que les destructions aériennes causées par les cinq années de guerre aient particulièrement touché les populations urbaines civiles et leurs habitations. L'Allemagne urbaine est majoritairement détruite. L'Italie, durement touchée, compte 1 100 000 logements détruits sur 7 millions endommagés. En Espagne neutre, la guerre civile a laissé de terribles traces : 183 villes, dont Madrid et Barcelone, sont sinistrées. L'afflux des populations déplacées ou réfugiées, le démarrage brusque de l'exode rural, surtout en Italie et en Espagne, aggravent la situation.

1 900 ouvrages d'art, 22 000 km de voies de chemin de fer)¹³, 460 000 immeubles détruits et 1,9 million d'immeubles endommagés. C'est une période de remise en ordre qui dépend du contexte politique, économique et social. Mais, au-delà de ces contextes, des tendances et des stratégies politiques sont émergées à travers plusieurs périodes et différents acteurs dans l'objectif est d'apporter une réponse contextuelle aux problèmes de dommages, d'indemnité et de reconstruction futures est essentielles à l'échelle Européenne.

1.2 La réglementation du logement social en Europe :

Les deux conflits mondiaux, les exigences de reconstruction massive puis le développement économique des « **trente glorieuses** »¹⁴ alliant urbanisation de masse, industrialisation, boom démographique et décolonisation, ne feront qu'accentuer la volonté des Etats d'encadrer et de promouvoir le secteur clé de l'habitat. « *Dès les législations de 1912 permettant la création d'offices publics d'HLM, et de 1919 instituant une subvention de l'Etat à leur*

¹³Plaquette du ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme, *La reconstruction française, bilan d'activité, 1945-1962*, et dans la revue *Urbanisme*, n° 45/48, 1956.

¹⁴L'expression "**Trente Glorieuses**" désigne la période d'une trentaine d'années qui a suivi la **fin de la Seconde Guerre mondiale** en 1945, jusqu'au **premier choc pétrolier** de 1973. C'est, pour les pays industrialisés occidentaux, une période de prospérité exceptionnelle. Les "Trente Glorieuses" se caractérisent par une forte croissance économique, le plein emploi, l'accroissement rapide du pouvoir d'achat et l'essor de la consommation de masse. L'expression a été inventée par l'économiste français Jean Fourastié (1907-1990) dans son livre *"Les Trente Glorieuses, ou la révolution invisible de 1946 à 1975"*, publié en 1979.

bénéfice, c'est aux pouvoirs publics qu'a été reconnue la responsabilité du logement des citoyens modestes, c'est-à-dire de la plus grande part de la population urbaine» (ASCHER, 1995). En effet, la loi du 17 avril 1919 sur la réparation des dommages de guerre fut complétée par 134 textes législatifs, qui cependant ont accentué la complexité de la procédure et l'éparpillement des juridictions. Par ailleurs, la Loi d'Orientation pour la Ville (LOV) (voir tableau n°1) réaffirme le rôle prépondérant de l'Etat dans les politiques du logement en soulignant dans son article 3 que « la réalisation de logements sociaux est d'intérêt national». Cette disposition ne servait que de déclaration d'intention, dans la mesure où l'État, avec la loi Loucheur votée le 7 juillet 1928, privilégiait la quantité sur la qualité. Cette loi prévoyait des subventions de l'État (1,4 milliard de francs par an jusqu'à la fin de 1933) pour la construction de 260 000 maisons individuelles affectées aux logements des invalides de guerre, du travail, et aux familles nombreuses¹⁵. «La loi Solidarité et renouvellement urbains parachèvera l'édifice en articulant les programmes locaux de l'habitat aux documents de planification urbaine (le Scot au niveau de la région urbaine, le PLU au niveau communal). Apparaît ainsi clairement la volonté du législateur de faire des programmes locaux de l'habitat (PLH) l'outil de référence en matière d'habitat, dans le cadre des politiques urbaines et territoriales» (BALLAIN and al., 2008). Pour (CADIOU, 2009), « ce processus de territorialisations s'analyse principalement comme un déplacement des lieux pertinents de définition des problèmes et d'élaboration des solutions. Il est indissociable bien entendu des politiques de décentralisation ».

La répartition des compétences en matière de logement entre les différentes autorités publiques nationales varie également d'un pays à l'autre. L'initiative privée sera ainsi reprise rapidement en main et encadrée par la puissance publique, à travers une panoplie de lois et de textes législatifs, illustré dans le tableau ci-dessous :

¹⁵À noter que la Belgique se dote d'un Commissariat du royaume aux grandes agglomérations le 1^{er} septembre 1941 et la Grande-Bretagne d'un *ministry of Town and Country Planning* en 1944.

CHAPITRE I: LA STRATEGIE POLITIQUE RELATIVE AU LOGEMENT SOCIAL EN EUROPE

Dates de lois et décrets	Pays	Disposition
1850	Royaume-Uni	Construction de logements ouvriers par les communes.
	France	Assainissement des logements insalubres.
1860	Irlande	Logement des classes laborieuses
1883	Irlande	Programmes de logements sociaux développés par les collectivités locales.
1887	Danemark	Première Loi sur le logement visant à traiter les quartiers insalubres et à construire des logements pour ouvriers.
1889 « loi Empain »	Belgique	Logement social.
1894 « Loi Siegfried »	France	Première loi sur le logement social créant un cadre juridique pour les sociétés d’Habitation à Bon Marché (HBM).
1901	Pays-Bas	Adoption du Woningwet, première loi néerlandaise sur le logement ¹⁶
1903	Italie	Première loi sur le logement, instaurant les Instituts Autonomes de Logement Populaire (IACP)
1906 « Loi Strauss »	France	intervention des communes dans le logement en aidant les sociétés d’Habitations à Bon Marché (HBM).
1908 « Loi Ribot »	France	Création des sociétés anonymes de crédit immobilier pour la promotion de la petite propriété.
1910	Autriche	Première loi sur le logement « Wohnungs -Fürsorgefonds.
1911	Espagne	Première loi sur le logement social
1912 « Loi Bonnevey »	France	Création des offices publics d’HBM le modèle de la loi italienne de 1903 ¹⁷
1919 Loi “Housing and Town Planning».	Royaume-Uni.	Renforcement du rôle des collectivités locales.
1923	Grèce	Première Loi sur le logement et l’urbanisme
1928 « Loi Loucheur »	France	Construction de 260.000 logements.
1940	Allemagne	Décret du Führer définissant le rôle du logement social ;
1946 Loi du 28 octobre 1946	France	Conditions générales applicables à toutes les catégories de biens. Un plan de financement, une caisse autonome chargée de l’application du plan de financement des dommages de guerre.
1948	France	Réglementation des loyers des logements pour assurer une hausse régulière et raisonnable des loyers compatibles avec les ressources des occupants.
1949		Nouvelles normes pour les logements sociaux. Reconnaissance du droit au logement décent.
1950	Allemagne	En RFA ¹⁸ injection des fonds publics pour aider temporairement les constructeurs privés et les opérateurs

¹⁶Constitué la base légale à la construction de 2 400 000 logements sociaux

¹⁷287 offices de l’habitat gèrent plus de deux millions de logements.

¹⁸République fédérale d’Allemagne

CHAPITRE I: LA STRATEGIE POLITIQUE RELATIVE AU LOGEMENT SOCIAL EN EUROPE

		sans but lucratif, avec en contrepartie un encadrement des loyers et une sélection des locataires par les municipalités,
1950 Loi du 21 juillet 1950	France	Accélération de la construction de logements, notamment en accession à la propriété, grâce aux primes et prêts à long terme du Crédit Foncier. Par la même loi, les HBM deviennent les Habitations à Loyer Modéré (HLM).
	Finlande	Institution des prêts bonifiés au logement social.
	Malt	Institution du blocage des loyers dans le parc locatif privé.
7 août 1957	France	Initiation de la politique des Zones d'Urbanisation Prioritaire (ZUP). ¹⁹
1958		Institution des ZUP par décrets
1960 « Un arrêté »		Initiation des cités de transit, logements de transition pour les mal-logés.
1961		Reconnaissance aux Communes de la possibilité de mener leur politique du logement
1962 « loi Malraux » du 4 août 1962	France	Création des secteurs sauvegardés en favorisant la restauration, dans ces ensembles urbains, des immeubles de qualité.
1963	Espagne	Institution des « logements de protection officielle
1965	Pays-Bas	mise en cohérence de l'ensemble des dispositions législatives existantes.
1965 Loi n° 65-556 du 10 juillet 1965	France	Reconnaissance aux locataires d'immeubles HLM la faculté d'acquiescer leur logement.
1971	Irlande du Nord	Création du Northern Ireland Housing Executive, Etablissement public qui reprend en gestion le logement social géré par les Communes.
		Lancement d'une politique de résorption des bidonvilles et de relogement des immigrés.
1977 « loi Barre » n° 77-1 du 3 janvier	France	Réforme du financement du logement. Favorise la satisfaction des besoins en logements, facilite l'accession à la propriété, promeut la qualité de l'habitat, améliore l'habitat existant et adapte les dépenses de logement à la situation de famille et aux ressources des occupants. crée les Prêts d'Accession à la Propriété (PAP), les Prêts Locatifs Aidés (PLA), les prêts conventionnés et l'Aide Personnalisée au Logement (APL).
1978	Espagne	Adoption de la Constitution – reconnaissance du droit au logement.
1980	Royaume-Uni	Instauration du droit à l'achat des logements locatifs publics pour les locataires ²⁰ .
1982	France	Les communes sont responsables de la planification urbaine

¹⁹Pour la première fois, parallèlement à la création de logements, la création d'équipements publics est prévue. un programme quinquennal de construction de logements HLM est mis en place dont l'objectif est de réaliser 300 000 logements par an.

²⁰2 millions de logements sociaux seront ainsi vendus à leurs occupants.

CHAPITRE I: LA STRATEGIE POLITIQUE RELATIVE AU LOGEMENT SOCIAL EN EUROPE

		et du logement social. (décentralisation)
« loi Quillot »		Normalisation des rapports entre propriétaires et locataires, définition des droits et devoirs de chacun.
1983 n°83-953 du 2 novembre 1983		Révision des modalités d'acquisition des logements HLM par leurs occupants. L'initiative de la vente revient au seul organisme propriétaire.
1984	Danemark	la démocratie des locataires
1985	Finlande	la responsabilité de loger les personnes dans le besoins confiée aux collectivités locales.
1989 « loi Mermaz » 6 juillet 1989.	France	Le droit de disposer d'un local d'habitation conforme à la dignité humaine. Répercussions du confort sur les coûts des loyers en augmentation.
1990 du 2 Juin « loi besson » dite « loi pour le logement des plus défavorisés »		Mise en œuvre du droit au logement. Un fonds de solidarité pour le logement, cofinancé par l'Etat et le département.
1990 décret n°90-779 du 31 août 1990.		Investissement locatif favorisé, accession à la propriété de logements sociaux, développement de l'offre foncière ;
	Allemagne	Abrogation de la loi sur l'utilité publique du logement, suppression du statut HLM des sociétés de logement et leur fiscalisation
1991	Slovénie	Définition du logement social
Juillet 1991 la loi Delebarre dite « Loi d'Orientation pour la Ville » (LOV).	France	Construction de logements sociaux, incitation des communes déficitaires en logements sociaux à rattraper leur retard ou à payer une amende.
1992 le décret n° 92-1339 du 22 décembre.		Création du Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées.
1994 loi n° 94-624		Facilitation de l'acquisition des logements à loyer modéré par leurs occupants et hébergement d'urgence des personnes sans abri.
1995	Estonie	la sécurité sociale transférant aux collectivités locales la responsabilité de fournir un logement
1996	Europe	Conseil de l'Europe : adoption de la charte sociale révisée – et de son article visant à assurer l'exercice effectif du droit au logement
1996 la loi no 96-162	France	supplément de loyer de solidarité
1997 du 27 novembre « Loi Lettonie »		Ratification de l'accord européen établissant une association entre les Communautés européennes et leurs Etats membres, d'une part, et la République de Lettonie, d'autre part.
1998	Italie	décentralisation de la compétence du logement aux Régions et Communes.
Loi du 29	France	Lutte contre les exclusions, instauration d'une Taxe sur les Logements Vacants (TLV) incitant les propriétaires

CHAPITRE I: LA STRATEGIE POLITIQUE RELATIVE AU LOGEMENT SOCIAL EN EUROPE

juillet 1998		à remettre leurs logements sur le marché de la location ²¹
1999 décrets n°99-897		Plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées et au fonds de solidarité pour le logement.
2000 décret n° 2000-1079		solidarité et renouvellement urbain qualifiant le logement social de service d'intérêt général imposant aux collectivités locales de disposer de 20 % de logements sociaux Centralisation. Enregistrement départemental des demandes de logements locatifs sociaux.
13 décembre 2000 « loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) »		Renforcement du rôle du logement locatif social et des organismes HLM dans la mise en œuvre du droit au logement et de la mixité. Réforme des procédures de lutte contre l'insalubrité et le péril. Droit à un logement décent. Renforcement des capacités d'intervention dans les copropriétés dégradées et unification des modes d'interventions publiques en faveur de l'habitat privé. Imposition aux communes n'atteignant pas le seuil de 20% de logements locatifs sociaux, à la fois de payer une contribution et de s'engager dans un plan de rattrapage pour tendre vers l'objectif de mixité sociale. (mixité urbaine et offre d'habitat diversifié).
2001 1er juin		Nouveau dispositif d'enregistrement des demandes de logements locatifs sociaux. ²²
	Chypre	le nouveau régime de logement pour les ménages à faibles ressources
2002	Allemagne	Réforme de la loi sur le logement, ciblage du logement social sur les populations à faibles ressources
2003	Écosse	Adoption du Homelessness Scotland Act, loi qui rend opposable le droit au logement à l'ensemble des personnes dans le besoin d'ici à 2012. ²⁴
la loi 2003-710 d'orientation et de programmation pour la ville et la	France	Un programme de reconstruction urbaine sur 5 ans

²¹Efficacité prouvée dans les 8 agglomérations où elle était mise en œuvre, elle a été renforcée à partir du 1^{er} janvier 2013 : son périmètre a été étendu à une trentaine d'agglomérations, son application concerne désormais les logements vacants depuis un an (contre 2 ans auparavant) et son taux a été augmenté. L'extension du champ d'application de la TLV a naturellement conduit à une augmentation substantielle du nombre de logements imposables entre 2012 et 2013 (de 86 300 à 250 300), et de fait à une augmentation du rendement de la taxe : 200 792 avis d'imposition ont été émis en 2013 (contre 68 356 en 2012) permettant la mise en recouvrement de 129,9 M€ (contre 38,4 M€ en 2012). 2000-2013 / Direction générale des Finances publiques

²²Toute demande de logement social réunissant les informations de base (l'identité du demandeur, son domicile, le nombre de personnes à loger, et le secteur géographique souhaité - seuls éléments à fournir) est obligatoirement enregistrée et donne lieu dans le délai d'un mois à l'attribution d'un numéro. Ce dispositif, doit permettre de garantir les droits des demandeurs et faciliter la connaissance de l'état réel de la demande.

rénovation urbaine. ²³		
2006 « loi ENL » 16 juillet		Engagement national pour le logement, définition des conditions de vente aux locataires d'HLM de leur logement.
2007 « Loi Dalo »		5 mars Promulgation de la loi n° 2007-290 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale.
2009		25 mars Promulgation de loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. ²⁵
2013 19 janvier 2013. loi n° 2013-61	France	Mobilisation du foncier public en faveur du logement et renforcement des obligations de production de logement social.
décret n° 2013-315 du 15 avril		Conditions d'aliénation des terrains du domaine privé de l'État pour la réalisation de programmes de construction de logements sociaux. Fixation de la composition et du fonctionnement de la Commission Nationale de l'Aménagement, de l'Urbanisme et du Foncier (CNAUF).
1er juillet La loi n° 2013-569 du 1er juillet 2013		Autorisation du gouvernement à adopter par voie d'ordonnances huit mesures de nature législative pour accélérer les projets de construction et lever certains freins à la construction de logements tout en préservant les espaces naturels et en luttant contre l'étalement urbain .
8 juillet 'ordonnance n° 2013-638		Contentieux de l'urbanisme. Le même jour, signature du pacte d'objectifs et de moyens concernant la période 2013 - 2015 entre l'État et les organismes HLM. ²⁶
18 octobre deux décrets (n° 2013-936 et n° 2013-937)		Détail des modalités de cession avec décote des terrains du domaine privé de quatre établissements publics (SNCF, RFF, Voies navigables de France et RATP)
La loi de renforcement des obligations de la loi SRU du 18 janvier 2013		Dans les communes de plus de 3 500 habitants – et de 1 500 habitants en Ile-de-France – appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, le taux de logements sociaux a été porté

²⁴ À cette date, tout Écossais pouvait saisir les tribunaux afin d'obtenir de son autorité locale un logement permanent ainsi qu'un accompagnement social en cas de non prise en compte de sa demande de relogement.

²³ La loi prévoit un programme de reconstruction urbaine sur 5 ans (objectif de construction de 200 000 logements locatifs sociaux, 200 000 réhabilitations ou reconstructions lourdes, 150 à 200 000 démolitions de logements vétustes).

²⁵ La loi réforme le 1% logement en lui attribuant deux nouvelles missions : la rénovation urbaine et l'amélioration de l'habitat. En outre, pour favoriser la mobilité dans les HLM, elle tend à autoriser les bailleurs sociaux à faire partir les locataires dont les revenus sont devenus deux fois plus élevés que le seuil fixé pour avoir droit à un logement social. De même, elle prévoit que les ménages en sous-occupation doivent être relogés dans des logements plus petits.

²⁶ Les organismes HLM s'engagent à atteindre la construction de 150 000 logements sociaux par an et à réformer le système d'attribution, à améliorer la qualité des logements existants et à aider plus efficacement encore les ménages en difficulté. Le pacte prévoit notamment la réduction de la TVA à 5 % pour la construction et la rénovation de logements sociaux au 1er janvier 2014, la baisse à 1 % du taux de l'éco-prêt logement social pour les prêts d'une durée de 15 ans et la création d'un fonds de soutien doté de 5 millions d'euros, destiné à soutenir des projets de recherche, de développement ainsi que des actions de modernisation des organismes de logement social.

		de 20 % à 25 % des résidences principales. Les communes de plus de 15 000 habitants en croissance démographique ne relevant ni d'une agglomération ni d'une intercommunalité telle que définie ci-avant sont également soumises à l'obligation de disposer d'au moins 20 % de logements sociaux. ²⁷
Décret du 13 février 2014	France	Différents Aménagements au droit au Logement Opposable (Dalo), ²⁸
la loi « ALUR » 20-24 mars		Accès au Logement et Urbanisme Rénové. (publication au Journal officiel du 26). ²⁹ Politique du logement social.
2015 Décret n° 2015-734 du 24 juin 2015		Création d'un dispositif d'aide aux communes participant à l'effort de construction de logements
Décret n° 2015-1253 du 7 octobre		Fixant les documents fournis annuellement par les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte agréées
Décret n° 2016-1713 du 12 décembre		Les associations d'information sur le logement -
Décret n° 2016-1142 du 23 août		Modalités de rattachement des offices publics de l'habitat communaux aux établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat et aux établissements publics territoriaux
2017 Loi ALUR dite « Duflot ALUR » ³⁰		Régulation des dysfonctionnements du marché, protection des propriétaires et des locataires, permettant l'accroissement de l'offre de logements dans des conditions respectueuses des équilibres des territoires.

Tableau 1 : Prolifération de la Réglementation du Logement Social en Europe, Source: données recueillies dans l'état de l'art, dressé par L'Auteur (2015).

Les lois produites en Europe de 1850 jusqu'à 2017 ont multiplié les outils pour faciliter la production de logements et ont renforcé les dispositifs spécifiques au logement social tant pour l'accroître, et en vue d'adapter les conditions d'occupation et les modalités d'attribution de ce dernier. Il convient de mettre en exergue le rôle du suivi des règles par les acteurs

²⁷Ces mesures s'appliquent à partir de 2014.

²⁸notamment un délai d'instruction des demandes par les commissions de médiation fixé à 6 mois en région Ile-de-France et un délai identique (jusqu'au 1er janvier 2017) pour les propositions de relogement faisant suite de la décision de la commission dans les départements comportant au moins une agglomération, ou partie d'une agglomération, de plus de 300 000 habitants.

²⁹Dans son volet sur le logement social, la loi institue un système partagé de gestion de la demande de logement de la part des ménages Dalo : les demandeurs ne devront déposer leur dossier qu'une seule fois ; les pièces jointes seront scannées et les dossiers versés à un fichier numérique accessible à tous les bailleurs et réservataires, le Système National d'Enregistrement (SNE). Le SNE sera géré par un groupement d'intérêt public rassemblant l'État, l'Union sociale pour l'habitat, la fédération des entreprises publiques locales et les représentants des réservataires.

³⁰Loi mise en place par *Cécile Duflot* et remanié par *Sylvia Pinel*, la ministre du Logement.

du logement, en développant la collaboration nécessaire à leur mise en œuvre. Les textes législatifs produits en Europe donnent la priorité à la lutte contre l'insalubrité et la résorption des bidons-villes, le droit à l'accès au logement et la mobilisation du foncier public. Ils classent la construction de logements sociaux comme étant une priorité nationale à travers l'adoption de la charte sociale par le conseil de l'Europe et de son article visant à assurer l'exercice effectif du droit au logement (article 31) (voir tableau N°1) d'après (Brouant, 2006) : « *la Crise du logement oblige, la politique de l'habitat est l'une des compétences sur laquelle les attentes sont fortes, comme en témoigne la frénésie législative dans le domaine* »

1.3 Genèse d'initiatives importantes relatives au logement social en Europe :

La stratégie politique du logement social en Europe se basant sur une multitude de lois et de textes législatifs incite à la prise d'initiatives relatives au logement par la fondation de plusieurs offices (Fondation de la société nationale des HBM...etc.), coopératives de logement social, création des services et inspections ainsi que des réalisations de programmes de logements:

- ◆ 1895 : Autriche : Fondation de la première coopérative de logement social.
- ◆ **1914 : France : Fondation de l'office d'HBM de la Seine.**
- ◆ 1915 : Pays-Bas : Création d'un service municipal du logement à Amsterdam.
- ◆ 1919 : Belgique : Fondation de la société nationale des HBM.
- ◆ 1923 : Suède : Fondation de la société coopérative d'habitation HSB.
- ◆ 1933 : Portugal : Création du bureau des HBM par le gouvernement Salazar.
- ◆ 1934 : Espagne : Construction du Casa Bloc à Barcelone.
- ◆ 1935 : Belgique : Fondation de la société nationale de la petite propriété terrienne.
- ◆ 1936 : Pays-Bas : Première barres à Amsterdam, ensemble Land lust.
- ◆ 1936 : Espagne : Création de l'inspection du logement par Franco.
- ◆ 1939 : Espagne : Création de l'institut national de l'habitation.
- ◆ **1944 : France : Création du ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme.**
- ◆ **1948 : France – Suède : création d'une allocation logement pour les familles.**
- ◆ 1949 : Allemagne : décision de construire 500.000 logements par an.
- ◆ 1949 : Italie : Plan Fanfani. relance du logement social alimenté par les cotisations des employeurs et des salariés (fonds GESCAL).

- ◆ **1953 : France : le plan Courant prévoit la construction de 240.000 logements par an pendant cinq ans** alors que 82.000 logements seulement ont été produits en 1952.
- ◆ **1954 : France : le gouvernement adopte un programme de 12 000 logements neufs en cités d'urgence destinées à accueillir les familles ou les isolés qui sont à la rue.**
- ◆ **1957 : Espagne : Création du premier ministère du logement.**
- ◆ **1977 : Royaume-Uni : Housing Act** introduction du droit au logement confié aux communes
- ◆ **1982 : France : Lancement des opérations Développement social des Quartiers**
- ◆ **1982 : Portugal : Création de l'Institut National du Logement.**
- ◆ **1984 : Belgique : Régionalisation de la politique du logement.**
- ◆ **1988 – Union européenne – Bruxelles : création du CECODHAS, Fédération européenne du logement social**
- ◆ **1993 : France : Création du « Samu Social »³¹ de Paris**
- ◆ **2000 : Europe : les Chefs d'Etat de l'Union européenne visent des « politiques ayant pour objectif l'accès à chacun à un logement décent et salubre, ainsi qu'aux services essentiels nécessaires».**
- ◆ **2000 : Nations-Unies : rapport spécial sur le droit au logement, Miloon Kothari : "Le droit fondamental de la personne humaine à un logement convenable ».**
- ◆ **2002 : France : Obligation de mixité sociale.**
- ◆ **5 décembre 2002 : France : Le Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées remet son 8ème rapport annuel au Président de la République : " Vers un droit au logement opposable".**
- ◆ **2005 – France : programmation de construire 591 000 logements sociaux suivant plan de cohésion sociale 2005-2009.**
- ◆ **Décembre 2006 : France : droit au logement opposable**
- ◆ **2006 : Strasbourg : Adoption d'une charte européenne du logement par l'Intergroupe Urban-Logement à Strasbourg.**
- ◆ **17 janvier 2007 : France : Création d'un Haut Comité de suivi de sa mise en œuvre. le droit opposable au logement**

³¹Le Samu social est une approche professionnelle de lutte contre la grande exclusion. Elle vise à apporter une assistance, aux personnes sans domicile fixe et une permanence 24h/24, à rechercher des solutions d'hébergement d'urgence. Inaugurée par le Samu social de Paris, cette approche a été reprise dans toute la France, et a aussi participé à la naissance du Samu social International, une organisation non gouvernementale qui déploie aujourd'hui ses activités dans le monde entier.

◆ **10 juin 2009 : France : Mise en évidence des difficultés d'application du droit au logement opposable par le Conseil d'État.**

◆ **5 septembre 2012 : France : Mobilisation du foncier public en faveur du logement. (cession de 930 sites, soit 2 000 hectares de terrains publics) pour la construction de près de 110 000 logements.**

◆ **26 juin 2013 : France : projet de loi présenté au Conseil des ministres pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.**

Ces initiatives viennent consolider l'intervention de l'Etat dans le développement de la création du logement social en Europe.

1.4 Discussions et adoptions des solutions universelles du logement :

Les villes européennes, notamment celles dans les Etats membres les plus industrialisés, se sont très rapidement développées. Dans un contexte marqué par un exode rural massif, et d'origine philanthropique, syndicale, hygiéniste en relation avec les problèmes de santé et d'épidémie engendrés par les mauvaises conditions de logement. La réalisation massive de logements était, en effet, issue des grands patrons d'industrie voulant assurer les conditions d'accueil in situ d'une main d'œuvre en mobilité. Ainsi la question du logement a pu trouver réponse à travers des solutions discutés à l'échelle internationale, prenant racines dans les premières discussions autour de l'économie sociale de l'habitat à l'Exposition universelle de Paris de 1867. Le premier congrès international des habitations à bon marché est né de la section des habitations ouvrières de l'Exposition universelle de 1889 (Guerrand, 1987). Celui-ci constituera l'acte fondateur d'une prise de conscience à l'échelle européenne et internationale de la question du logement social qui se situe au croisement d'une approche transnationale, celle de l'analyse des échanges, des influences et des modèles et d'une étude des politiques nationales et expériences architecturales circulant d'emblée à l'échelle internationale : les cités patronales³², les cités jardins³³ puis les grands ensembles³⁴

³² « Une **cité patronale (ouvrière)** est un (ensemble concerté d'habitat ouvrier) Elle constitue, à l'origine, une zone essentiellement résidentielle exclusivement destinée aux ouvriers d'une même usine et à leur famille. Dans la plupart des cas, elle est mise à disposition par le patron de l'usine » selon la définition du Thésaurus [archive] du ministère de la Culture.

³³ La **cité-jardin** est un concept théorisé par l'urbaniste britannique « Ebenezer Howard » en 1898, dans son livre *To-morrow : A peaceful path to real reform*. C'est une manière de penser la ville qui s'oppose à la ville industrielle polluée et dont on ne contrôle plus le développement pendant la révolution industrielle et qui s'oppose également à la campagne.

³⁴ La France est le seul des pays capitalistes occidentaux à avoir choisi massivement les barres et les tours pour résoudre la crise du logement, d'après Annie Fourcaut, « *Qu'elle était belle la banlieue* », *L'Histoire*, décembre 2006.

1.5 Financement du logement social en Europe :

Une fois les millions de sinistrés relogés plus ou moins vite, au début des années 1950, il apparut clairement que la question du logement de masse restait entière et avec elle, dans l'Europe de l'après-guerre, la question du financement de la construction, bien que la majorité des pays avaient construit du logement social avant 1940 et avaient mis en place des systèmes de financement. La Constitution de Weimar avait prévu de donner à chaque citoyen et à chaque famille allemande une demeure saine et confortable ; municipalités, entreprises sociales de construction (Soziale Bauhütte), caisses d'épargne et caisses de retraite avaient à peu près rempli cette mission, avec 220 000 logements construits par an de 1924 à 1933, chiffre que seule la Grande Bretagne dépassait de peu. En France, le système de prêts par le Trésor aux HBM des fonds de la Caisse des dépôts s'était avéré peu efficace, sauf pendant les années de la loi Loucheur (1928-1933). Le secteur HLM jugé incapable de sortir le pays d'une tragique crise du logement qui s'est médiatisée depuis l'appel de l'Abbé Pierre, la généralisation des contributions patronales, le système du 1%, diversifie encore les possibilités de financement. L'invention de formes spécifiques de financement public inaugure les politiques nationales de logement social. Ainsi, pour la France, la loi Siegfried permettait déjà, à partir de 1894, de puiser dans les réserves de la Caisse des dépôts et consignations. En Italie, la loi Luzzatti fait de même en 1903 avec les fonds des caisses d'épargne, les instituts autonomes pour les habitations populaires (1908), créés par les communes, mais autonomes et financés par les caisses d'épargne, les banques populaires, les sociétés de secours mutuels souvent liées au mouvement d'action catholique, ont produit 111 000 logements avant l'avènement du fascisme.³⁵ De même le Plan Fanfani³⁶ mobilise les contributions des travailleurs, celles des employeurs privés et des organismes publics, ainsi que des subventions de l'État pour la construction. Après l'achèvement avec succès du Plan Fanfani, l'effort de l'État diminue. En Espagne, la loi du 12 juin 1911 offre des subventions de l'État aux sociétés et aux patrons s'occupant de la construction de maisons pour ouvriers, avec des comités de patronage constitués par les municipalités. En Grande Bretagne, le Housing of the Working Class Act (1890) confie la construction sociale aux municipalités³⁷.

³⁵ Annie Fourcaut, professeur d'histoire contemporaine Université Paris I Panthéon-Sorbonne et directrice du CHS XXe siècle, Annie Fourcaut a dirigé avec Frédéric Dufaux *Le monde des grands ensembles*, Paris, Créaphis, 2004.

³⁶ Amintore Fanfani, ancien professeur d'économie politique de l'Université du Sacré Coeur de Milan et membre fondateur de la démocratie chrétienne, il s'agit à terme de restaurer les bases d'une société chrétienne, dans la lignée de l'intégralisme catholique, avec une orientation sociale hardie qui accepte le recours à l'État.

³⁷ Annie Fourcaut, professeur d'histoire contemporaine Université Paris I Panthéon-Sorbonne et directrice du CHS XXe siècle, Annie Fourcaut a dirigé avec Frédéric Dufaux *Le monde des grands ensembles*, Paris, Créaphis, 2004.

Le poids des interventions publiques est souvent mal connu en raison de la diversité des acteurs impliqués (de l'Union Européenne) et, surtout, de la variété des aides publiques qui comprennent des aides directes, mais également des aides fiscales comme les baisses de TVA, les déductions des intérêts d'emprunt pour l'impôt sur le revenu ou autres mécanismes fiscaux. En Allemagne, dès 1956-1960, la libéralisation entraîne une diminution de l'aide de l'État, dont les charges passent aux Länder ; les prix des loyers, l'aide personnalisée au logement qui assure la solvabilité des ménages modestes et des mesures d'incitation à l'accès à la propriété privée complètent les nouveaux dispositifs. Pour cela il a été adopté plusieurs modes de financement en vue de faire face à la demande effective et alléger d'une manière indirecte la prise en charge du secteur « *La provenance des capitaux investis est au centre de la définition du logement social : dans les économies de marché, l'apport de financements publics permet seul la production de masse de logements décents pour les classes populaires. Le maître d'ouvrage engage dans l'opération un capital non rémunéré ou peu rémunéré qui va permettre la mise à disposition des logements à un prix qui n'inclut pas de profit et que réduit aussi le faible coût du capital des prêts qui assurent le financement à long terme* » [Topalov, 1987].

1.6 Les actes de financement du logement social :

A l'issue de la prolifération du logement social en Europe et la sensibilité de ce secteur, les Etats mènent une politique financière réglementée basée sur les aides, l'épargne, la subvention en vue de faciliter l'accès à la propriété et en parallèle l'existence des actes concrétisant et renforçant les aides pour satisfaire les différents segments d'offre. Nous présentons quelques actes de financement relatifs aux logements sociaux, considérés comme points forts dans la politique financière européenne :

- ◆ 1951 : Autriche : Introduction d'une taxe sur les salaires et les traitements en vue de financer le logement social.
- ◆ **1953 : France : Plan Courant visant à construire 240 000 logements par an. Création du 1% patronal, contribution obligatoire des entreprises à l'effort de construction (1 % de la masse des salaires pour les entreprises de plus de 10 salariés).**
- ◆ 1954 : Grèce : Création d'organisation autonome pour le logement des salariés financé par une cotisation des employeurs.
- ◆ **1977 : France : Création de l'aide personnalisée au logement et réforme du financement du logement social.**
- ◆ **1992 : France : Utilisation des ressources des livrets a et des Livrets d'Epargne Populaire (LEP) pour un "important programme de logements locatifs sociaux" ;**

création d'un fonds de garantie des prêts accordés aux ménages les plus modestes; renforcement de l'épargne logement par l'augmentation du plafond des prêts et la réduction de la durée des plans ; mise à l'étude de "diverses mesures - notamment fiscales - destinées à favoriser la réhabilitation et l'entretien du parc de logements existants".

- ◆ 1993 : Finlande : Création du fond national du logement.
- ◆ 1994 : France : réformes en matière d'aides financières publiques (allocations logement, aides à la pierre et à la personne).
- ◆ 1998 : France : Mise en place d'une taxe sur la vacance de logement, d'un dispositif de prévention des expulsions et réforme de l'attribution des logements sociaux.
- ◆ 1999 : France : Le Prêt Locatif a Usage Social (PLUS), nouveau nom du logement locatif social subventionné par l'Etat, remplace le prêt locatif aidé dont les caractéristiques financières sont devenues peu intéressantes.
- ◆ 2005 – Union européenne : La Commission européenne adopte une décision communautaire qui légitime les aides au logement social et les rend compatibles avec les règles européennes de concurrence.
- ◆ 11 décembre 2007 : France : Modification des règles d'attribution des HLM pour en faire profiter en priorité les ménages les plus modestes : réévaluation des revenus des locataires de HLM tous les 3 ans et paiement d'un loyer supplémentaire en cas de dépassement du plafond autorisé.
- ◆ 18 décembre 2007 : France : un accord interministériel portant sur la vente de logements sociaux à leurs locataires : le mouvement HLM s'engage à augmenter le nombre de logements mis en vente en échange de constructions neuves dans les mêmes communes.
- ◆ 2007 – Allemagne : Réforme des règles du fédéralisme –transfert de la compétence partagée en matière de logement du Bund aux Länder
- ◆ 2007 – Italie : Accord Gouvernement – Régions – Acteurs du logement sur un nouveau plan
- ◆ 5 juin 2008 : France : Deux décisions du Conseil de l'Europe jugent que la France viole la Charte des droits sociaux en matière de logement en raison de l'"insuffisance manifeste" de l'offre de logements sociaux.
- ◆ 28 juillet 2008 : France : Projet de loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion qui comprend, notamment, le dispositif de la « maison à 15 euros par jour ».

- ◆ **1er décembre 2008 : France : application de la loi sur le droit au logement opposable entre dans sa seconde phase : les personnes qui remplissent les critères du droit au logement et qui ne se sont pas vues proposer de solutions peuvent déposer des recours devant le tribunal administratif contre l'État.**
- ◆ **6 juillet 2010 : Fin de l'exonération de la contribution sur les revenus locatifs pour les organismes HLM.**
- ◆ **28 décembre 2010 : France : Le secrétaire d'État au logement rend public le montant des amendes infligées en 2010 aux communes qui ne respectent pas le quota de 20% de logements sociaux : 426 communes ont été sanctionnées et le total des sanctions s'élève à 31 millions d'euros.**
- ◆ **20 janvier 2011 : France : 131 509 logements sociaux ont été financés en 2010, soit une augmentation de 9,7 % par rapport à 2009.**
- ◆ **21 mars 2013 : France : Annonce par le président de la République du plan d'investissement pour le logement. Ce plan prévoit la construction de 500 000 logements par an, dont 150 000 logements sociaux, et la rénovation énergétique de 500 000 logements par an dont 120 000 logements sociaux.**

1.7 La Stratégie politique du logement social en France :

Pour saisir la stratégie politique du logement social en France il est pertinent d'étudier l'évolution de cette politique à travers les différentes phases de l'histoire, connaître les décisions et actions menées par le gouvernement en vue de lutter contre le mal-logement et encourager le secteur. La littérature fait remonter la politique du logement en France à la loi du 13 avril 1850 sur l'assainissement des logements insalubres. C'est la première intervention de l'Etat pour tenter de remédier à des conditions d'habitation dramatiques, qui ont notamment conduit à aggraver l'épidémie de choléra de 1832³⁸. En 1854, la première véritable réalisation dans le domaine du logement social, cité ouvrière, d'initiative privée fut réalisée par l'industriel « Jean DOLFUSS » à Mulhouse, dont l'objectif était de répondre aux besoins de la main d'œuvre qu'il emploie et contrôle. « Simple amélioration de celles de 1894 et 1906, la loi de 1912 ne consacre aucun bouleversement social, écartant les syndicats des conseils d'administration des offices alors que le logement et l'aménagement urbain demeurent un point

³⁸Les effets de cette loi restent limités mais c'est l'idée que l'Etat doit s'impliquer dans la question sociale et singulièrement sur la question du logement des classes modestes qui émerge à ce moment-là (Louis Napoléon Bonaparte en était un des fervents défenseurs, allant jusqu'à consacrer une partie de sa fortune personnelle à la construction des premiers logements ouvriers à Paris). Mais en ces temps de révolution industrielle, c'est à l'initiative privée que revient l'essentiel de la production de logements destinés aux ouvriers.

fort des politiques sociales patronales »³⁹. Le « municipalisme » est annoncé : les communes et les départements peuvent désormais venir en aide aux HBM par apports à l'acquisition des terrains, de prêts, de souscriptions d'obligations et d'actions. Les expériences se sont multipliées et l'ensemble de la production de logement HBM atteint près de 40.000 logements. En 1919, le gouvernement d'union nationale pensait la reconstruction en termes d'économie générale : le bâtiment était mis sur le même plan que l'industrie sidérurgique ou ferroviaire. Les investisseurs privés se désengagent, Les prix s'envolent, ceux des matériaux et de la main-d'œuvre sont trois ou quatre fois plus élevés qu'avant-guerre. L'augmentation des taux d'intérêt pèse sur les emprunts. En 1928-1930, le logement social se segmente en différentes catégories qui ont vocation d'accueillir des couches sociales différentes par la création d'un nouveau type de logement dit « à loyer moyen », donc un peu plus élevés que les Loyers « Bon Marché » et HBMA (Habitats Bon Marché Améliorés). En 1932, la crise mondiale rattrape la France. Les gouvernements successifs se désengagent du secteur du logement. Le fléchissement de l'économie française est de l'ordre de 14%, Le fléchissement pour le BTP sera de 40%, la construction s'effondre. Au total, le bilan est toutefois loin d'être négatif. En 1939, la France aura réalisé 300 000 HBM dont la moitié en accession à la petite propriété. 900 000 personnes, soit 2% des Français, ont alors bénéficié des dispositions relatives aux HBM. La Seconde guerre mondiale laisse une partie de la France en ruines. La situation est catastrophique : 45% des logements sont surpeuplés (dont près de 30% en surpeuplement critique) et 10% de la population vit dans des locaux totalement insalubres. Le confort est plus que rudimentaire : 90% de la population n'a ni baignoire ni douche intérieure et 41,6% des habitations en France n'étaient toujours pas munies d'eau courante et 73,4% de WC⁴⁰. A cela s'ajoute le déficit chronique de logements à Paris et dans toutes les grandes villes. Le redressement économique du pays accentue le phénomène d'exode rural, de plus, la France vit une poussée démographique exceptionnelle.⁴¹

Dans la seconde partie du 19^{ème} siècle l'Etat s'est engagé progressivement à faciliter la production de logements sociaux. Le développement industriel engendre une urbanisation accélérée créant un déficit flagrant en logement et l'Etat ne peut plus différer son intervention ; une succession de lois (tableau N°1) a impulsé une politique dont les évolutions sont encore

³⁹Christian Chevandier, professeur d'histoire contemporaine université du Havre, Recueil des Commémorations nationales 2012, Archives de France.

⁴⁰Philippe Ariès, Georges Duby, *Histoire de la vie privée en France* (5^e volume), Paris, Le Seuil, 1987, p. 68.

⁴¹<http://www.union-habitat.org/les-hlm-de-%C3%A0-z/1%E2%80%99histoire-des-hlm/il-%C3%A9tait-une-fois-le-logement-social> (Le site d'information et d'échange sur les Hlm et le logement social, Histoire du Mouvement Hlm Rédigé par Patrick Kamoun)

sensibles aujourd'hui ; Encouragements à la constitution de sociétés de construction privées, définition des bénéficiaires, Soutien à l'accession à la propriété, exonérations fiscales. En 1945, la création d'un ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme consacre l'autonomisation du problème, avec comme premier titulaire⁴² le ministre de l'Armement en 1939⁴³. En 1948-1954 le marché privé du logement est réglementé, ainsi que le logement « HBM⁴⁴ » était remplacé par le logement « HLM⁴⁵ » ce changement n'était pas fortuit, il visait à élargir la vocation du logement social jusqu'à atteindre outre les « classe laborieuse » les « classes moyennes ». Pour la reconstruction du pays trois priorités ont été fixées à savoir : La remise à niveau des loyers et l'amélioration du patrimoine ancien (loi de 48), la reprise de l'initiative privée dans le secteur du bâtiment et l'industrialisation des techniques de construction⁴⁶ où plus de 12 000 logements dans 220 villes ont été édifiés comme « cités d'urgence ». En plus la création de l'Épargne Construction et la naissance de la première réglementation sur les attributions de logements sociaux⁴⁷. Jusqu'au milieu du 19^{ème} siècle, le logement est une question d'ordre privé sur laquelle l'État n'intervient pas ; il considère que le financement du logement relève uniquement d'investissements privés. L'abstention de l'État à s'engager dans le financement de la construction de logement a été justifiée par plusieurs raisons⁴⁸ :

- l'attachement au principe républicain d'égalité qui retient l'État d'orienter ses aides vers tel ou tel groupe social
- la peur du communautarisme par le regroupement de populations données ;
- la peur d'officialiser la ségrégation en admettant l'existence d'une société marquée par des clivages sociaux visibles
- la peur des conséquences du regroupement des pauvres pour l'équilibre social.

⁴² Les titulaires de ce portefeuille de 1944 à 1952 (année où tous les plans d'urbanisme sont étudiés et lancés) ont été dans l'ordre chronologique : Raoul Dautry (9 septembre 1944 - 20 janvier 1946), François Billoux (26 janvier 1946 - 28 novembre 1946), Jules Moch (16 décembre 1946 - 22 janvier 1947), Charles Tillon (22 janvier 1947 - 4 mai 1947), Jean Letourneau (9 mai 1947 - 22 octobre 1947), Jules Moch (22 octobre 1947 - 19 novembre 1947), René Coty (24 novembre 1947 - 7 septembre 1948), Eugène Claudius-Petit (11 septembre 1948 - 20 février 1952)

⁴³ À noter que la Belgique se dote d'un Commissariat du royaume aux grandes agglomérations le 1^{er} septembre 1941 et la Grande-Bretagne d'un *ministry of Town and Country Planning* en 1944

⁴⁴ Habitations à Bon Marché

⁴⁵ Habitations à Loyer Modéré

⁴⁶ Eugène Claudius-Petit, Ministre de la Reconstruction de 1948 à 1953.

⁴⁷ <https://www.delcobat.fr/images/LOGEMENT-SOCIAL.pdf> le logement social son histoire - Delcobat.

⁴⁸ Jacques BAROU, *La place du pauvre – Histoire et géographie sociale de l'habitat HLM*, Collection Minorités et sociétés, Editions L'Harmattan, 1992, 135 pages.

CHAPITRE I: LA STRATEGIE POLITIQUE RELATIVE AU LOGEMENT SOCIAL EN EUROPE

En 1960-1970 le manque de logement persiste, d'où la construction des grands ensembles en périphérie des grandes villes (terrain moins cher). Cette construction en masse est destinée essentiellement à 4 types de population :

- les ruraux qui se sont installés en ville à la recherche de travail ;
- les français rapatriés d'Algérie (1 million de personnes à loger en 1962) ;
- les habitants des centres ville anciens en cours de réhabilitation ;
- les populations immigrés qui seront les dernières à rentrer dans le parc HLM de ces grands ensembles, dans les années 70.

La situation se dégrade assez vite car la quantité de logements est privilégiée au détriment de leur qualité, il en résultait ce qui suit :

- détérioration assez rapide du bâti (dans 80 % des cas, des problèmes d'étanchéité et d'isolation sont relevés dès la construction) ;
- l'installation de nuisances liées à la proximité, notamment au bruit ;
- l'isolement géographique par rapport aux centres villes ;
- le déficit d'équipements de proximité et/ou de moyens de transport ;
- la concentration de populations, conjugués au chômage massif qui va toucher en premier lieu les habitants de ces cités ;

Tous ces éléments conduisent à dévaloriser le parc HLM.

En 1971, le Premier ministre lance une politique de résorption des bidonvilles et de relogement des immigrés. En 1973, au moment où les cités des grands ensembles étaient encore en chantier, une circulaire ministérielle (la circulaire Guichard) mettait fin aux programmations de grands ensembles.

En 1980-1990 la stratégie politique menée en France durant cette période vise la restitution et la requalification du cadre bâti existant se trouvant au centre, par le biais des opérations de réhabilitation coûteuses. Malgré la mobilisation des fonds et des ressources, elles n'atteindront pas les effets escomptés. Avant les premières lois de décentralisation, la politique du logement relève de compétences quasi-exclusivement nationales. En 1982 suite à la loi de décentralisation. Les communes sont désormais responsables de la planification urbaine et du logement social. La normalisation des rapports entre propriétaires et locataires, la mise en place du Revenu Minimum d'Insertion, « loi pour le logement des plus défavorisés » (voir tableau n°1) tente de démultiplier les initiatives prises sur le terrain par les associations. Elle regroupe un certain nombre de dispositions en faveur du droit au logement des plus démunis, ce terme englobant « toute personne éprouvant

des difficultés particulières en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence »⁴⁹. La mise en place de Plans Départementaux d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) et la création des Fonds de Solidarité Logement (FSL) dont l'action se décline en trois axes :

- l'accès au logement par des aides accordées sous forme de garanties ou d'aides financières ;
- la résorption des impayés de loyer en vue du maintien des ménages dans leur logement par le biais d'aides financières aux impayés de loyer ;
- l'accompagnement social lié au logement par le financement d'organismes agréés chargés d'apporter un appui spécifique et individualisé aux familles en difficulté.

Durant cette décennie les mesures prises par l'Etat à travers les différentes lois n'ont pas atteint l'équilibre entre offre et demande de logement. Ce déséquilibre est accentué par l'exigence d'un seuil d'insertion comme droit d'accession à la propriété et la résorption du phénomène de mal-logement, « *Alors que l'on pensait avoir à résorber un stock de situations difficiles, il a fallu traiter des flux se reconstituant et enflant en même temps que la précarité se développait* »⁵⁰.

Les années 1990-2000 l'objectif primordial est de favoriser la construction de logements sociaux, suite à la Loi d'Orientation pour la Ville (LOV) (voir tableau n1), de renforcer la solidarité communale déficitaire dans les projets de réalisation des logements sociaux (paiement d'une amende) pour rattraper le retard des programmes non achevés, il y a eu la création d'un Haut Comité pour le logement des plus défavorisés. 200 000 personnes ne disposent d'aucun logement et 2 millions sont mal logés⁵¹. La politique de l'Etat vise à accroître l'offre de logements aux plus démunis par la prévention des expulsions, le maintien d'un confort minimum (eau, électricité, téléphone), l'incitation à la location des logements vacants (instauration de la taxe d'habitation), l'amélioration et l'augmentation du versement des aides au logement.

De l'année 2000 jusqu'à nos jours la stratégie politique menée par l'Etat vise le renforcement de la cohérence des politiques urbaines et territoriales, le confortement de la politique de la ville, la mise en œuvre d'une politique de déplacements au service du développement durable, dont l'objectif est d'assurer une offre d'habitat diversifiée et de qualité. En 2001

⁴⁹Loi Besson du 30 mai 1990.

⁵⁰René BALLAIN, *Regard sur la politique du logement en faveur des défavorisés*, Dossier Villes et logement, revue Recherches et prévisions, CNAF n° 62, décembre 2000.

⁵¹Marc de MONTALEMBERT (sous la direction de) *La protection sociale en France – Les notices*, 3ème édition mise à jour, CNFPT, La documentation française, 2001, notice 22, page 150.

le premier ministre affiche comme priorité la « démolition de logements sociaux »⁵² dans les grandes cités de banlieue. En contrepartie l'obligation des communes à construire 20% de logements sociaux dans un délai à définir. Durant la même année les crédits prévus par l'Etat pour soutenir la construction sont loin d'avoir été consommés. Le mouvement HLM s'engage à augmenter le nombre de logements mis en vente en échange de constructions neuves dans les mêmes communes⁵³ et annonce la fin de l'exonération de la contribution sur les revenus locatifs pour les organismes HLM⁵⁴. Suite à cela le gouvernement français accorde un intérêt crucial pour la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social⁵⁵. Pour la période 2013-2015 et ce, par l'initiative de l'Etat et la signature d'un pacte d'objectif sous forme d'ordonnance avec les organismes des HLM comme étant acteur principal dans la production du logement social à travers le quel ces derniers s'engagent à atteindre la construction de 150 000 logements sociaux par an et à réformer le système d'attribution, à améliorer la qualité des logements existants et à aider plus efficacement encore les ménages en difficulté. Le pacte prévoit notamment la réduction de la TVA à 5 % pour la construction et la rénovation de logements sociaux au 1er janvier 2014, la baisse à 1 % du taux de l'éco-prêt logement social pour les prêts d'une durée de 15 ans et la création d'un fond de soutien doté de 5 millions d'euros, destiné à soutenir des projets de recherche, de développement ainsi que des actions de modernisation des organismes de logement social.

Les logements sociaux aujourd'hui sont des logements qui doivent respecter l'identité architecturale des lieux et s'intégrer parmi les autres constructions. Chaque réalisation est unique et répond à un cahier des charges précis et concerté. La qualité architecturale a fait l'objet d'une attention particulière par les organismes ; les logements sociaux actuels sont donc très éloignés des barres d'immeubles et des tours construites dans les années soixante. Ce sont des opérations en collectif avec un nombre limité de logements. Les projets actuels, des organismes HLM ne dépassent pas en moyenne une vingtaine de logements. Les maisons représentent 35 % de la production actuelle de logements sociaux, répondant aux désirs,

⁵²L'expérience des démolitions récentes sur l'agglomération lyonnaise (Vénissieux, Bron Lyon et Vaulx-en-Velin) laisse craindre une diminution du nombre de logements sociaux dans les prochaines années.

⁵³18 décembre 2007 Michel Delebarre, président de l'Union sociale pour l'habitat, et Christine Boutin, ministre du Logement et de la Ville, signent un accord portant sur la vente de logements sociaux à leurs locataires :

⁵⁴6 juillet 2010 annoncé par François Baroin, ministre du budget.

⁵⁵Publiée au Journal officiel le 19 janvier 2013 (la loi n° 2013-61 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement)

des habitants. Ce sont des opérations mixtes associant du locatif social et de l'accès sociale à la propriété⁵⁶.

1.8 Les outils et instruments de programmation et de planification de la politique locale récente de l'habitat :

Les politiques du logement et celles de l'urbanisme concourent à la définition des politiques locales qui intègrent le logement à la réflexion sur l'urbanisme ; « *Les politiques locales de l'habitat ont pour champ d'intervention à la fois la sphère privée du logement et le domaine de l'espace public, ce qui les situe à l'intersection entre les politiques du logement et les politiques d'urbanisme* » (Madoré, 2004, p.41). Les principaux outils d'urbanisme que les communes (ou les groupements) doivent élaborer et actualiser régulièrement sont le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et le Plan Local d'Urbanisme (PLU). Indépendamment des dispositions arrêtées dans ces différents documents, il existe des « Règles Générales d'Urbanisme » (RNU) qui s'appliquent sur l'ensemble du territoire et peuvent être d'ordre public, ou qui s'appliquent en cas d'absence de PLU⁵⁷. Les politiques locales sont fondées sur le lien entre le logement et le cadre de vie qui influe sur les différentes composantes de l'environnement : « *c'est pour désigner ces politiques que s'est souvent opéré le glissement de vocabulaire du logement vers l'habitat* » (Driant, 2009, p. 60).

1.8.1 Les Outils de planification :

1.8.1.1 SCOT⁵⁸ : Schéma de COhérence Territoriale

Avec la loi « Alur » (voir tableau n°1) et d'après l'Articles L122-1 à 19 du code de l'urbanisme ce schéma est devenu le document central, intégrant l'ensemble des schémas et normes locales de développement territorial.

Le (SCOT) est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification intercommunale, remplace l'ancien schéma directeur. Pour compléter la présentation générale (définition, état des lieux et principales évolutions à venir)⁵⁹

⁵⁶Le logement social et les politiques locales de l'habitat, *GUIDE À L'USAGE DES ÉLUS LOCAUX* élaboré par l'union social pour l'habitat et L'Autorité des marchés financiers (AMF), autorité publique indépendante, veille à la protection de l'épargne, à l'information des investisseurs et au bon fonctionnement des marchés financiers.

⁵⁷Portail de l'Etat au service des collectivités locales Dernières modification : 15/12/2017 /www.collectivites-locales.gouv.fr/urbanisme

⁵⁸Articles L122-1 à 19 du code de l'urbanisme

⁵⁹Ministère de la Cohésion des territoires

1.8.1.2 PLU⁶⁰: Plan Local d'Urbanisme

D'après l'Articles L123-1 à 20 du code de l'urbanisme est le document d'urbanisme de l'intercommunalité (ou le cas échéant de la commune) qui définit le projet global d'aménagement du territoire et précise l'utilisation des sols. Il doit être compatible avec le Scot et conforme au PLH. Avec la loi « SRU » et la récente loi « Alur », le PLU est aussi devenu un instrument de la lutte contre l'étalement urbain. Son rapport de présentation doit analyser la capacité de densification et de La loi « Alur » instaure le transfert automatique de la compétence PLU aux intercommunalités (communautés de communes et d'agglomération) au terme d'un délai de trois ans suivant sa promulgation.

1.8.2 Les Outils de programmation :

1.8.2.1 PLH : Programme Local de l'Habitat

D'après l'Articles (L. 302-1 à L. 302-4-1) du Code de la Construction et de l'Habitation –CCH, le PLH est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques. L'élaboration d'un PLH est obligatoire pour : les métropoles, les communautés urbaines, les communautés d'agglomération, les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants.

1.8.2.1.1 Objet et contenu du PLH

Le PLH doit répondre aux besoins en hébergement et favoriser la mixité sociale et le renouvellement urbain. Il doit être doté d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire, afin de pouvoir suivre les effets des politiques mises en œuvre. A partir d'un diagnostic de la situation existante, le PLH définit les objectifs à atteindre, notamment l'offre nouvelle de logements et de places d'hébergement en assurant une répartition équilibrée et diversifiée sur les territoires. Le PLH précise :

- ✚ Un programme d'actions en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé
- les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi du 25 mars 2009 (voir tableau n°1) de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion, le nombre et les types de logements à réaliser-les moyens, notamment

⁶⁰Articles L123-1 à 20 du code de l'urbanisme.

fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés- l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire, les orientations relatives à l'application des dispositions du code de l'urbanisme, favorisant la construction de logement ; les actions et les opérations de renouvellement urbain telles que démolitions et reconstructions de logements sociaux, les interventions à prévoir dans les copropriétés dégradées, le plan de revalorisation du patrimoine conservé, les mesures pour améliorer la qualité urbaine des quartiers concernés et des services offerts aux habitants, la typologie des logements à construire au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration) ainsi que l'offre privée conventionnée ANAH sociale et très sociale ; les réponses à apporter aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières, les réponses à apporter aux besoins des étudiants.

1.8.2.1.2 L'Élaboration du PLH :

L'EPCI peut associer l'État ou toute autre personne morale à l'élaboration du PLH⁶¹. Au-delà de cette diversité, les moyens mis en œuvre pour assurer la réalisation des stratégies communautaires en matière d'habitat relèvent généralement des mêmes registres d'action. L'observation des moyens mobilisés des EPCI nous permet de situer cette action dans le champ des politiques procédurales. c'est-à-dire, d'un « *type d'action publique qui opère par la mise en place territoriale d'instruments de connaissance, de délibération et de décision peu finalisés a priori (et qui) se propose de construire par étape un « bien commun » localisé, assurant la cohérence et la légitimité des décisions* » (Lascoumes, Le Bourhis, 1998). Puisque sa mesure-phare est l'obligation faite aux communes insuffisamment pourvues en logements sociaux d'en construire : les communes de plus de 3 500 habitants incluses dans les agglomérations de plus de 20 000 habitants devront désormais atteindre 20 % de logements sociaux⁶². A défaut,

⁶¹Le projet de PLH, arrêté par l'organe délibérant de l'EPCI, est transmis aux communes et établissements publics compétents en matière d'urbanisme, ces derniers disposant d'un délai de deux mois pour donner leur avis. Une nouvelle délibération a lieu au vu de ces avis, puis le projet est transmis au préfet qui le soumet, dans un délai de deux mois, au comité régional de l'habitat. Le préfet peut adresser à l'EPCI des demandes motivées de modifications dans le délai d'un mois. L'EPCI délibère une nouvelle fois et adopte le PLH qui est transmis au préfet. Il devient exécutoire si le préfet n'a pas demandé de modification dans les deux mois ou si ces demandes de modifications ont bien été apportées. [En ligne] Dernière modification : 29/09/2016/www.collectivites-locales.gouv.fr/urbanisme

⁶²Cette obligation sera ensuite renforcée par la loi SRU en 2000.

les communes concernées doivent payer une contribution financière ou s'engager dans un PLH programmant le rattrapage de leur déficit⁶³.

1.8.2.2 PDH : Le Plan Départemental de l'Habitat,

Initié en 2006, vise à faciliter la coordination des différentes politiques de l'habitat sur l'ensemble du territoire concerné. Il est élaboré pour six ans. Il peut aider à assurer la cohérence entre les territoires dotés d'un PLH et ceux qui ne le sont pas, en particulier dans les territoires ruraux.

1.9 Les principaux opérateurs des politiques de logement social : modes de financement et acteurs:

1.9.1 Les Modes de financement du logement social locatif en France :⁶⁴

1.9.1.1 Les principaux prêts aidés et subventions au logement social locatif en France :

Les logements locatifs sociaux sont communément désignés par le prêt qui a contribué à leur financement.

1.9.1.1.1 Le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) :

Est actuellement le dispositif le plus fréquemment mobilisé pour le financement du logement social. Ses caractéristiques prennent en compte un objectif de mixité sociale.

1.9.1.1.2 Le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) :

Le PLAI finance les logements locatifs destinés à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et des difficultés sociales. Le montant du prêt est fixé en fonction du plan de financement prévisionnel, afin de couvrir au plus la totalité du prix de revient, déduction faite des subventions.

⁶³Jean-Claude Driant (2009) montre que cette disposition de la LOV est désapprouvée et jugée inapplicable par la majorité libérale qui accède au pouvoir deux ans plus tard (1993) et alors mise en attente jusqu'à la loi « relative à la diversité de l'habitat » du 21 janvier 1995 (dite loi Carrez) qui en atténue considérablement la portée en étendant la définition de l'habitat social aux logements réalisés en accession à la propriété aidée. Opportunité pour les élus locaux de remplir les objectifs fixés par la loi, sans construire véritablement de logements sociaux. Sur l'histoire de cette loi, voir également *Sociologie de l'administration française* (Dupuy, Thoenig, 1983).

⁶⁴Synthèse puisée du document : Direction générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature, Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages, Sous-direction du financement et de l'économie du logement et de l'aménagement, Bureau des aides financières, Tour Séquoia - 92055 La Défense Cedex, Courriel : FE1.dhup.dgaln@developpement-durable.gouv.fr, en plus de lectures relatives au domaine du prêt et financement du logement .

1.9.1.1.3 Le Prêt Locatif Social (PLS) :

Le PLS finance les logements locatifs situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est tendu.

Les logements locatifs financés par l'un de ces trois prêts donnent lieu à une convention prévoyant l'encadrement de la destination des logements (notamment des plafonds de loyer et de ressources) et permettant aux locataires de bénéficier des aides personnalisées au logement (APL). Ils sont comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU (quota de logements sociaux par commune)⁶⁵.

Des subventions sont accordées pour la réalisation de logements PLUS et PLAI. A celles-ci peut s'ajouter une subvention pour surcharge foncière qui peut également être accordée pour le PLS. Les logements PLUS, PLAI et PLS bénéficient également d'avantages fiscaux (TVA à taux réduit et exonération de TFPB pendant 25 ans). Le montant minimum du prêt est égal à 50 % du prix de revient de l'opération. Il peut couvrir au plus la totalité du prix de revient, déduction faite des subventions.

1.9.1.1.4 Prêt Locatif Intermédiaire (PLI)⁶⁶

Le prêt locatif intermédiaire (PLI) est un prêt à taux préférentiel accordé pour un investissement locatif intermédiaire, c'est à dire la construction, l'achat, la réhabilitation d'un logement destiné à être loué, pour un loyer plafonné, à un locataire aux revenus modestes. Le PLI n'ouvre pas droit à une subvention de l'État ni à aucun avantage fiscal.

1.9.1.2 Autres prêts spécifiques relatifs au logement :

1.9.1.2.1 Le Prêt à l'AMélioration de l'habitat (PAM) :

La Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale. Les (PALULOS), réservées à certaines catégories de logements, sont destinés à financer la réhabilitation des logements du parc social.

⁶⁵Décret du n°2001-911 du 4 octobre 2001 modifiant les articles R. 331-63 et suivants du CCH. Arrêté du 4 octobre 2001 relatif aux conditions d'octroi des prêts conventionnés (modifié).

⁶⁶Publié le jeudi 6 août 2015

1.9.1.2.2 Le Prêt anti-amiante :

Finance les surcoûts de la réhabilitation liés à la présence d'amiante dans les logements sociaux. Ses conditions financières sont identiques à celles de l'éco-PLS.

1.9.1.2.3 Le Prêt A Taux Zéro (PTZ) :

En 1995, le plan Périssol prévoit le "**prêt à taux zéro**" qui remplace le PAP mis en place sous la réforme Barre. Ces aides renforcent l'interrelation entre les aides à la pierre et les aides à la personne et contribuent au financement de projets de première accession à la propriété essentiellement des logements neufs et des logements nécessitant des travaux importants. La compensation de l'absence d'intérêts est prise en charge par l'État. Son barème est fonction de plusieurs paramètres, concernant le ménage (taille et revenus) et le logement (localisation géographique du logement notamment).

1.9.1.2.4 Le Prêt conventionné :

Finance l'acquisition d'une résidence principale et permet, sous condition de ressources, de bénéficier des Aides Personnalisées au Logement (APL). Certains prêts conventionnés, sous condition de ressources (Prêts d'Accession Sociale – PAS), bénéficient d'un mécanisme de garantie par l'État. Ce prêt est un prêt principal qui peut servir à financer :

- la construction ou l'acquisition d'un logement neuf, accompagnée, le cas échéant, de l'acquisition de droits à construire ou de terrains ;
- l'aménagement à usage de logements de locaux non destinés à l'habitation ;
- l'acquisition d'un logement ancien et, le cas échéant, des travaux d'amélioration ;
- certains travaux d'amélioration seuls⁶⁷ ;
- l'agrandissement de surface habitable ;
- l'adaptation pour les personnes handicapées ou l'amélioration seule (pour les logements achevés depuis au moins dix ans).

1.9.1.2.5 Le Prêt Social de Location-Accession (PSLA) :

Finance des logements sous une forme innovante d'accession à la propriété dans le neuf, accessible sous condition de ressources. Il comporte une phase locative et une phase d'accession à la propriété et permet de bénéficier d'avantages fiscaux et d'une sécurisation (garanties de rachat et de relogement en cas d'accident de la vie).

⁶⁷Sous réserve d'un montant minimal de travaux de 4 000 € TTC.

1.9.1.3 Les Prêts en faveur des travaux d'amélioration énergétique :

1.9.1.3.1 L'Eco-prêt à taux zéro :

Finance, sans condition de ressources, des travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements existants, jusqu'à 30 000 €.

1.9.1.3.2 L'Eco-prêt logement social :

Est un prêt bonifié qui permet aux organismes HLM de financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique sur les logements les plus énergivores.

1.9.1.3.3 Les Aides fiscales :

-Le taux réduit de TVA de 5,5 % s'applique en zone ANRU, dans les nouveaux Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV) et 300 m autour pour les ménages qui achètent leur résidence principale neuve, sous condition de ressources.

-Le crédit d'impôt pour la transition énergétique permet de déduire de l'impôt sur le revenu 30% du montant de certaines dépenses d'amélioration énergétique.

-Le taux réduit de TVA de 5,5 % s'applique aux travaux de rénovation énergétique éligibles au crédit d'impôt pour la transition énergétique, ainsi qu'aux travaux induits indissociablement liés.

-Le taux réduit de TVA de 10 % s'applique aux autres travaux de rénovation dans le parc privé.

1.9.2 Acteurs d'opération de production de logement social :

Mener une opération de réalisation de logement social dans un territoire, nécessite la formulation d'une demande de la collectivité, après l'identification d'un besoin, ou en réponse à des engagements pris au niveau intercommunal dans le cadre du programme local de développement de l'habitat. *«L'habitat est évidemment un élément déterminant de la mise en œuvre du développement local»* (Lévy et Fijalkow, 2010, p.118). Pour ce faire, un ou plusieurs offices HLM sont sollicités, en vue de procéder à un diagnostic pour déterminer régulièrement les besoins. En plus les organismes HLM peuvent contacter les élus⁶⁸ en vue de leur présenter des propositions de projets de logements dans leur commune pour répondre

⁶⁸Les élus locaux sont représentés dans les conseils d'administration de chaque organisme HLM, quel que soit son statut. Il est important que les représentants des collectivités locales occupent cette place qui leur est réservée dans les instances. Elle leur permet de participer en amont aux choix stratégiques qui présideront à l'action des organismes dans les territoires.

à des besoins identifiés par eux. L'ensemble des moyens, procédures et dispositifs est mis en œuvre par une collectivité locale à l'échelle d'un territoire en vue de faciliter l'expression plurielle de la demande en logement, en agissant directement sur cette sphère ou sur celle de l'offre (Madoré, 2004, p.168). Une fois l'accord trouvé entre la commune et un organisme HLM⁶⁹, celui-ci s'engage à réaliser l'ensemble de l'opération jusqu'au terme de la construction. Il reste ensuite présent à travers la gestion des logements. Donc, les départements et les régions développent respectivement leur propre politique. *Jean-Philippe BROUANT* considère qu'en premier lieu, la spécificité de la politique de l'habitat est «*qu'elle touche directement à l'humain, ce qui en fait un objet politiquement sensible*» (*BROUANT, 2004, p.7*). Les organismes HLM et les promoteurs privés, seront les principaux maîtres d'ouvrage de ces politiques «*Dans le domaine de l'habitat, la complémentarité des compétences et la diversité des contributions publiques et privées rendent nécessaire l'organisation d'une coordination efficace de tous les partenaires et acteurs.*»⁷⁰. Les organismes HLM bien tant que bailleurs sociaux principaux opérateurs des politiques de l'habitat sont selon MAURY, des organismes hybrides, au centre de logiques divergentes constituant des éléments de tension pour le fonctionnement de ces organismes ; trois logiques d'actions orientent, en effet, les organismes de logement social : des logiques d'action administrative et gestionnaire, des logiques d'actions commerciales et entrepreneuriales, et des logiques sociales héritées de l'ancien modèle de l'Etat providence (Maury, 2001). La littérature ayant porté sur les organismes d'HLM, (MAURY, 2001 ; BOURGEOIS, 1993 ; HOUARD, 2009...) nous informe sur le rôle de ces organismes à travers l'Union Sociale pour l'Habitat (USH), au niveau national. Qu'ils soient offices publics, entreprises sociales, sociétés anonymes coopératives ou sociétés de crédit immobilier, ces organismes d'HLM partagent les mêmes missions et valeurs. Parmi ses grandes missions : la représentativité au niveau national ; la réflexion, l'analyse, l'étude de tous les dossiers, l'élaboration de propositions d'une politique sociale relative à l'habitat et la contribution au débat public ; l'information et le conseil auprès des organismes, associations et fédérations. En revanche, Yannick MARTIN et Michel MOUILLART concluent qu'il paraît plus juste de «*parler de politique*

⁶⁹Le choix d'un organisme Hlm suppose de s'engager dans la durée avec celui-ci. L'expérience de l'organisme, sa proximité, mais aussi sa gestion (à travers le patrimoine déjà possédé) sont à prendre en compte avant de décider de la mise en œuvre d'une nouvelle opération. Cependant, la confiance ne signifie pas que le partenaire doit être unique. De nombreux élus apprécient de travailler avec plusieurs organismes Hlm, ce qui permet de faire appel aux savoirs différenciés qu'ils apportent.

⁷⁰Exposé des motifs de la loi Besson en 1990.

nationale appliquée au niveau local que de politiques locales en tant que telles »(MARTIN, MOUILLART, 1993).

1.9.2.1 L'ETAT: Acteur d'encadrement du logement social :

L'Etat, en sa qualité d'acteur incontournable de la politique de l'habitat, détient les principaux leviers d'action sur la politique du logement à savoir le pouvoir normatif et financier (aides fiscales, aides à la personne, aides à la pierre).Celui-ci décide du nombre et de la localisation des logements à réaliser, au niveau déconcentré (dans les directions régionales et départementales de l'Etat).De façon constante, depuis un quart de siècle, l'Etat a « *invité les collectivités locales à se saisir de certaines dimensions de la politique du logement, à construire les conditions de leur mise en œuvre et à définir, de manière expérimentale, le contenu de l'action publique locale en matière d'habitat*» (Ballain and al., 2008) la mission des agents de l'Etat est de garantir la mise en œuvre locale des priorités définies au niveau national :

- Mise en œuvre de la loi Dalo (voir tableau n°1),
- Contractualisation avec les organismes d'HLM et contrôle de leur activité.
- Répartition des enveloppes financières dans les territoires (ANAH, financement du logement social et, programmation des aides à la pierre)
- Représentation auprès des acteurs locaux des intérêts et organismes de l'Etat (partenariat avec les départements pour les PDALPD, rédaction des « portés à connaissance » pour les PLH et PLU..... etc.

1.9.2.2 Les Organismes HLM :

Créés au début du XXe siècle, les organismes HLM sont des opérateurs sociaux porteurs d'une mission d'intérêt général.⁷¹ Ces opérateurs ont des statuts juridiques différents établissements publics ou sociétés de droit privé⁷², qui s'expliquent par leur histoire et leurs missions.

Ce sont des partenaires des politiques de l'habitat des collectivités territoriales, notamment des délégataires des aides à la pierre. Et à la fois des « outils » et des « partenaires » des pouvoirs publics, avec leurs intérêts et leurs propres logiques. La gestion du patrimoine fait partie intégrante de la responsabilité de l'organisme HLM, qui doit la conduire en lien avec

⁷¹Le logement social et les politiques locales de l'habitat, *GUIDE À L'USAGE DES ÉLUS LOCAUX* élaboré par l'union social pour l'habitat et L'Autorité des marchés financiers (AMF), autorité publique indépendante, veille à la protection de l'épargne, à l'information des investisseurs et au bon fonctionnement des marchés financiers.

⁷² Quel que soit leur statut, ils sont soumis à un ensemble de règles communes, rassemblées dans le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

les EPCI et les communes. L'activité d'un bailleur social s'inscrit dans une mission constante définie par les pouvoirs publics⁷³. Les organismes HLM, en tant qu'acteurs de terrain, comportent: 267 Offices publics de l'habitat, 250 entreprises sociales pour l'habitat, 169 Sociétés coopératives d'HLM, 56 SACICAP (Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété), rattachées au groupe Crédit Immobilier de France. Soit au total 742 organismes animés par 12 000 administrateurs bénévoles et 82 000 salariés⁷⁴ ainsi que la Fédération Nationale des Associations Régionales d'organismes d'habitat social (FNAR)⁷⁵ qui représente le lieu d'expression de l'action territoriale du mouvement HLM et assure un lien permanent entre ces associations et l'Union Sociale pour l'Habitat (USH). La fédération anime le réseau et favorise les synergies entre organismes. Basée sur « *la mobilisation et l'influence croissantes d'acteurs associatifs qui placent la question des mal-logés au cœur des débats politiques nationaux* (Lévy et Fijalkow, 2010 ; Péchu, 2006). La vente HLM permet à un locataire HLM de devenir propriétaire de son logement, dans lequel il vit souvent depuis plusieurs années (au moins dix ans). La vente HLM est un outil d'aide à l'accession à la propriété de ménages modestes. Elle peut constituer aussi pour l'organisme un outil de gestion pour le renouvellement de son patrimoine. A cet effet, les organismes d'HLM mènent la recherche des financements et réunissent architectes et entreprises et sont réparties en trois familles :

1.9.2.2.1 OPH: (Offices Publics de l'Habitat) :

Depuis le 1er février 2007 (ex-OPHLM et OPAC), les offices publics de l'habitat communaux, intercommunaux ou départementaux, sont des établissements publics locaux rattachés à une collectivité locale ou à un établissement public de coopération intercommunale, dotés de la compétence « habitat », créés par décret en Conseil d'Etat sur l'initiative d'une commune, d'un regroupement de communes ou d'un département. Ce statut implique nécessairement leur rattachement à une collectivité territoriale et leur soumission au code des marchés publics, au contrôle de légalité et au contrôle budgétaire. Ce sont des Etablissements publics à caractère industriel et commercial qui conçoivent et réalisent des opérations de logement locatif et des opérations d'accession à la propriété. Ils sont aussi aménageurs.

⁷³ Livre IV du Code de la construction et de l'habitation et décret d'agrément de chaque organisme.

⁷⁴ l'union social pour l'habitat, Semaine nationale des HLM du 24 juin au 2 juillet 2017, (*chiffres septembre 2016*)

⁷⁵ Fédération nationale des associations régionales d'organismes d'habitat social regroupe 21 associations régionales d'organismes Hlm

1.9.2.2.2 ESH: (Entreprises Sociales pour l'Habitat) :

Sont des sociétés investies d'une mission d'intérêt général. Elles exercent les mêmes activités que les OPH.

1.9.2.2.3 Coop 'HLM: (Sociétés Coopératives d'HLM) :

Créées en 1906 réalisent principalement des opérations d'accession sociale sécurisée à la propriété destinées à des ménages à revenus modestes. Elles peuvent également réaliser, gérer des logements locatifs sociaux et développer les missions de syndic solidaire de copropriété.

1.9.2.3 Les Opérateurs indépendants des HLM :

Autres familles d'opérateurs peuvent concourir à la réalisation de logements sociaux :

1.9.2.3.1 SACICAP: (Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété) :

(Ex: sociétés anonymes de crédits immobiliers), ne sont pas HLM au sens du titre IV du code de la construction et de l'habitation, mais elles réalisent des opérations d'accession à la propriété pour des ménages sous plafond de ressources. Au titre de leurs missions sociales, elles accompagnent également des accédants à la propriété et des propriétaires occupants modestes par le biais de microcrédits⁷⁶. En outre, ce sont des spécialistes des dossiers d'accession très sociale. En lien avec les collectivités locales, elles proposent des financements pour permettre aux occupants très modestes de sortir de situations d'insalubrité ou d'adapter leur logement au handicap ou au vieillissement. Elles répondent aux besoins de populations qui ne peuvent accéder à la propriété sans un dispositif d'aide complémentaires.

1.9.2.3.2 EPL: Les Entreprises Publiques Locales :

de construction ou de gestion de logements sociaux (ex: SEM Sociétés d'Economie Mixtes) interviennent selon des conditions équivalentes à celles des organismes HLM. Par ailleurs, les organismes privés agréés« Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion » (MOI) par l'État, en majorité

⁷⁶Dans le cadre d'une convention signée avec l'État, les SACIPAP accompagnent des publics spécifiques vers l'accession sociale. Elles interviennent également auprès de propriétaires occupants pour favoriser l'adaptation de leur logement au vieillissement ou au handicap ou encore dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, la lutte contre la précarité énergétique et l'aide aux copropriétés dégradées.

d'origine associative⁷⁷, interviennent dans le champ du logement très social, des foyers, des résidences sociales ou des pensions de familles.

1.9.2.4 Les Modes et acteurs du financement :

Le logement est un outil majeur de régulation pour la politique économique nationale. Le secteur du bâtiment agit sur les emplois dépendants du logement, de sa construction, de son amélioration, de son entretien et de sa gestion⁷⁸. Que ça soit des constructions neuves ou des travaux sur le parc existant (réhabilitation, rénovation, restauration...etc.). L'enjeu macro-économique se préoccupe des actions stratégiques à l'échelle globale, visant à assurer l'équilibre du système de l'économie nationale, qui engendre l'enjeu micro-économique représentant l'activité liée au logement, mobilisant une diversité d'acteurs (concepteur, manager, promoteur, aménageuretc.) , ainsi que l'approvisionnement en matière de matériaux et d'équipement nécessaires à la concrétisation. « *La politique de production de logements sociaux cristallise une tension entre deux impératifs pour l'État : répondre à un besoin social fondamental des citoyens et limiter les coûts de l'intervention étatique* » (Pierson, 2001). Ajouté à ceux-ci, le secteur du financement immobilier constitue un des piliers fondamentaux pour la concrétisation de l'opération, produit fini qu'est le logement. Le financement de cette opération nécessite la réunion de multiples partenaires, dont les collectivités locales jouent un rôle décisif en vue de garantir la réussite de cette dernière. Cependant, plusieurs modes de financement sont préconisés à savoir :

1.9.2.4.1 L'Épargne populaire (livret A):

Cette épargne est une collecte à travers laquelle le logement social est financé, par un mécanisme stable et peu coûteux pour les finances publiques. L'argent collecté auprès des épargnants est centralisé à hauteur de 65 % auprès des fonds d'épargne de la Caisse des dépôts. La Caisse des dépôts peut ainsi délivrer aux organismes des prêts à très long terme à des taux préférentiels pour construire ou réhabiliter les logements. Les prêts financent environ 75 % du montant des opérations, ce qui limite le recours aux subventions. Cette aide permet aux organismes d'HLM d'emprunter les sommes nécessaires à la construction de logements.

⁷⁷Au niveau national, comme au niveau local, le secteur associatif est très présent dans le système d'acteurs des politiques de l'habitat. Le nombre d'associations, la diversité de leurs actions, et leur implication en tant qu'interlocuteurs des politiques publiques mises en place, varient d'une configuration locale à une autre.

⁷⁸ Selon les fédérations d'entreprises concernées, chaque logement construit représente environ 1,5 emplois : une baisse de la production de 10 000 logements signifierait donc la perte de 15 000 emplois. D'où le célèbre « *Quand le bâtiment va, tout va !* » (Expression d'un député, Martin Nadaud, en 1849, reprise depuis régulièrement).

Le système actuel, appuyé sur la Caisse des dépôts et le livret A, connaît une grande stabilité depuis près d'un siècle.

1.9.2.4.2 L'Auto financement des organismes d'HLM :

Les loyers des logements existants financent les nouveaux logements sociaux, Les loyers HLM assure le remboursement à long terme de ces emprunts et de réemployer les bénéfices dégagés dans le financement de l'activité HLM.

1.9.2.4.3 Les Subventions de l'Etat :

L'Etat verse des aides sous deux formes : de subventions et avantages fiscaux. Les subventions de l'Etat représentées par les aides à la pierre⁷⁹ et les aides à la personne. Leur montant varie selon le type de prêt (PLUS ou PLAI). Elles sont distribuées par les services locaux de l'Etat ou la collectivité locale qui a obtenu la délégation des aides. L'attribution de ces aides constitue l'agrément pour l'opération. Elles sont destinées à la construction, à l'acquisition et à la réhabilitation de logements, ou à la transformation de locaux non résidentiels en logements.

L'Etat favorise à travers ces subventions l'aide à la personne au moment où les aides à la pierre sont limitées. La réforme de 1977, préparait le passage d'une logique d'aides à la pierre à une logique d'aides à la personne.

1.9.2.4.4 Les subventions des collectivités territoriales :

La part d'aides directes est déterminante pour les bailleurs au niveau des collectivités territoriales : le loyer est inversement proportionnel à la subvention octroyée. Les collectivités locales sont également impliquées par leurs interventions financières sous forme de subventions, qui sont de plus en plus importantes pour les réalisations des bailleurs sociaux. Elles sont présentées à des hauteurs variables (9% en moyenne). D'après QUILICHINI, la territorialisation conçue comme une alternative possible à une véritable décentralisation permet de reconnaître la responsabilité des collectivités locales et de leurs groupements dans la définition et la mise en œuvre des politiques de l'habitat sans remettre en cause la compétence de l'Etat. « *Sans être synonyme de décentralisation, la territorialisation autorise*

⁷⁹L'aide à la pierre est définie par le Dictionnaire de l'habitat et du logement (Segaud, Brun, Driant, 2002) comme « *une aide financière publique ayant pour but de favoriser la réalisation d'investissements en logement. Elle est versée à destination des maîtres d'ouvrage qui construisent, acquièrent ou réhabilitent des logements* ». Les aides à la pierre sont une des deux composantes des aides financières au logement versées par la puissance publique (l'autre composante étant les aides à la personne).

la participation des collectivités locales à la politique du logement. Sans être synonyme de recentralisation, elle autorise également l'Etat à « interpeller » les collectivités locales en matière d'habitat sur l'exercice de leurs propres compétences » (QUILICHINI, 2011).

1.9.2.4.5 Action logement (1% logement) :⁸⁰

En 1953, la généralisation du 1% des entreprises (voir tableau n°1), dispositif inventé par le patronat du Nord de la France, apporte un complément important dans l'élaboration des plans de financement, 1 % de la masse salariale des entreprises au financement de la résidence principale des salariés.

-L'Agence Nationale de la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (ANPEEC)

-Au niveau local, Action logement est organisé en Comités Interprofessionnels du Logement(CIL)

-L'Union des Entreprises et des Salariés pour le Logement (UESL).

Le Fonds National d'Aide au Logement « FNAL » reçoit différentes recettes : des contributions des régimes de prestations familiales (principe de l'allocation logement), une cotisation employeur, Contribution Sociale Généralisée (CSG). Enfin, une dotation de l'État destinée à assurer l'équilibre des comptes du FNAL.

1.9.2.5 Les Flux monétaires contribuant au financement d'une opération du logement social :

Pour plus d'éclaircissement nous avons élaboré un schéma de financement d'une opération de logement neuf « PLUS » comme étant une catégorie du logement social considérée comme intermédiaire entre la couche la plus sociale « PLAI » et la couche la plus aisée « PLS ».

⁸⁰Mathilde Cordier, Le parc locatif social en France: caractéristiques, enjeux, acteurs. Institut Français d'Urbanisme (IFU) 2011.

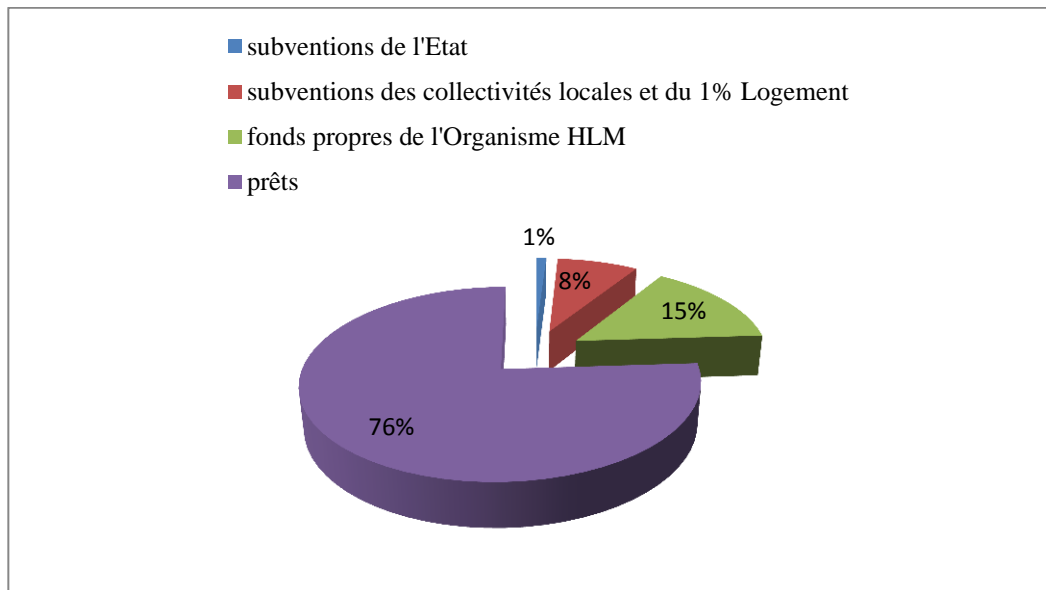


Figure 1 : Financement d'une opération du logement social, Source Auteur

Cette nécessité de financement été soulignée par DURANCE (2007) : « *Le montage financier des opérations immobilières locatives s'est beaucoup compliqué dans le temps [...]. En effet, il faut mobiliser plusieurs sources de financement pour y parvenir, ce qui nécessite de nombreux contacts et des délais assez longs d'études avant d'obtenir les décisions de financement* ». Egalement par DRIANT en 2012 : « *Cela se matérialise dans la nécessité de multiplier les partenaires pour monter une opération de logement social et de puiser dans les fonds propres des organismes HLM une partie du financement, qui représente en moyenne 15 % du coût d'une opération* ».

1.9.3 Réglementation du logement social en France

L'Etat renforce le droit d'acquisition au logement et l'accès à la propriété pour les différentes couches sociales en mettant en œuvre une série de lois qui viennent consolider le cadre législatif antérieur. Ces lois n'ont pas le caractère novateur de la période précédente mais soulignent la préoccupation croissante des pouvoirs publics pour la question du logement (voir tableau n°01). Cette législation facilite les tâches au multiples acteurs du secteur qui souhaitent de nouveaux moyens et outils pour mettre en œuvre le droit au logement et accompagnent les ménages dans l'accès et le maintien, par le biais d'une chronologie d'actes et initiatives (voir supra) dans une perspective de développer une offre de logement diversifiée et adaptée aux besoins et exiger des conditions nécessaires à son acquisition.

+ Conditions d'acquisition d'un logement social (fixées par la loi) :

- la citoyenneté française
- exigence d'un titre de séjour régulier pour les personnes étrangères,
- les conditions de ressources ;
- obligation de ne pas être propriétaire d'un logement adapté à ses besoins ;

 **Les demandeurs de logement social reconnus prioritaires :**

- les personnes en situation d'handicap
- les mal-logés ou les défavorisés
- les personnes hébergées temporairement
- les personnes mal logées reprenant une activité après une période de chômage de longue durée
- les victimes de violence conjugale

Depuis 2007, le dispositif Dalo fixe à l'Etat une obligation de résultat en matière de logement : ces demandeurs sont considérés comme « ultra-prioritaires » et les organismes doivent impérativement loger les candidats désignés par les préfets.

1.9.4 Les Différents types de logements locatifs sociaux :

Il existe quatre catégories de logements sociaux. Cela dépend du niveau de loyer et du niveau de ressources pour les futurs locataires qui varient selon les territoires (zones définies par le ministère). Ces niveaux dépendent du type de prêt contracté par l'organisme HLM auprès de la Caisse des dépôts. Ainsi, les types de logements portent le nom du prêt principal qui les finance. Le PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) est plus social et destiné à des ménages qui connaissent des difficultés économiques et sociales, Le PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) sert de référence en termes de ressources et de loyers plafonds. Le PLS (Prêt Locatif Social) est destiné à des ménages dont les revenus sont légèrement supérieurs aux plafonds du Plus. Le PLS propose des niveaux de loyers plus proches du privé et enfin le(PLI) Prêt Locatif Intermédiaire destiné pour les investissements concernant le logement à caractère locatif pour les classe les plus modeste que le PLS.

La qualité du logement social dépend des catégories d'habitants qui sont visées ; c'est quelque chose qui se poursuit aujourd'hui avec la différence des prêts qui leur sont accordés, ce qui entraîne une différence de coûts de construction et en conséquence une différence du montant des loyers. Ainsi, la majorité de la population française peut accéder au logement social.

1.9.5 Bilan récapitulatif de réalisation du logement social en France de la période d'après-guerre jusqu'à nos jours :

1.9.5.1 Reconstruction des dommages de guerre en France :

Le nombre de logements à usage principal d'habitations sinistrés a été évalué à 448.389 immeubles selon le ministre de reconstruction en 1939 (annexe n°4). « On peut supposer que pour des considérations diverses (regroupement de sinistrés, application de l'abattement de vétusté, etc.), le nombre de logements qui seront, en définitive, reconstruits, peut, en gros, être estimé à 450 000 »⁸¹ durant l'année 1952. Mais, parallèlement, il évaluait entre 550 000 et 800 000 le nombre de logements qu'il faudrait construire dans un plan quinquennal de première urgence pour suppléer aux taudis urbains et arracher les familles aux hôtels meublés⁸². D'autres textes de la même époque font état de 480 000 logements nécessaires pour remplacer les taudis à détruire d'urgence⁸³.

Répartition des dommages par secteurs			
Type de bâtiments	Détruits ou irréparables	Valeur 1939 (en millions de francs)	Valeur 1945 (en millions de francs)
Bâtiments à usage principal d'habitation (maisons, immeubles)	751 000	267 600	909 840
Exploitations agricoles	250 000	40 700	138 380
Industriels	150 000	41 800	142 120

Figure 2 : Nature des dommages de guerre en France (1945 à 1950), Source: Anatole Kopp, logements d'habitation in revue cairn N° 236 "Guerres Mondiales et conflits contemporains".2009

Les dommages de guerre ont touché le bâtiment à usage d'habitation et ont causé beaucoup de dégât par rapport aux autre bâtis et ont causé des déficit financier important allant

⁸¹ PROTHIN (André), *Note relative à la détermination des besoins de logements* (6 juin 1952), p. 8. Versement 771144, art. C 3651.

⁸² PROTHIN (André), *Note relative à la détermination des besoins de logements* (6 juin 1952), AN, versement 771144, art. C 3651.

⁸³ AN, versement 770775, art. AT 141; voir aussi AT 136 et 137 : un programme élaboré par Louis Henry pour 1950-1980 prévoit encore la reconstruction de 600 000 logements, mais fait 5,5 fois plus de place à ce qui est nécessaire pour résorber le retard accumulé de 1914 à 1949.

CHAPITRE I: LA STRATEGIE POLITIQUE RELATIVE AU LOGEMENT SOCIAL EN EUROPE

de 267 600 millions de francs en 1939 . et arrivant à la valeur de 909 840 millions de francs en 1945 ; ce qui a contribué a créer un déficit en logement qui doit être pris en charge sérieusement par l'Etat voir aussi

Le nombre de bâtiments sinistrés à usage principal d'habitations (voir annexe n° 5) est⁸⁴ :

- Immeubles sinistrés endommagés à moins de 30% :335.117 ;
- Immeubles sinistrés endommagés à moins de 30% à 50% :39.996 ;
- Immeubles sinistrés endommagés totalement : 58.423.

« Face à l'ampleur des dégâts, la reconstruction apparut comme une priorité nationale et mobilisa l'ensemble du corps social. Si d'importants efforts furent réalisés dès l'année 1945, il faudra néanmoins attendre la fin des années quarante et le début des années cinquante pour considérer celle-ci comme définitivement terminée » (Fabrice GRENARD).

Ensuite, la reconstruction à neuf des établissements de production, des édifices publics, etc..., ou les constructions nouvelles y afférant, toutes choses qui sont jugées prioritaires. Les bâtiments neufs destinés à l'industrie, au commerce et aux transports absorbent encore 21% de l'activité du bâtiment en 1952, mais seulement 16% en 1954, un ordre de grandeur qui se maintiendra par la suite⁸⁵, Corrélativement, les travaux de logement (neuf et interventions sur l'existant, hors habitat rural) remontent de 53% à 61%, une proportion également vouée à se maintenir : selon les annuaires de l'INSEE, on se tient à 60% en 1967-1970.

⁸⁴Ministère de la reconstruction en 1939.

⁸⁵ INSEE, *Annuaire 1955*.

Total des logements reconstruits : depuis la Libération jusqu'au 30 septembre 1950				
	Logements terminés		Logements en cours de construction	
	%		%	
Reconstructions faites par l'État				
Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme	16 085	29	4 310	6,5
Autres ministères	140	1,1	25	0,1
Secteurs nationalisés (SNCF par exemple)	2 455	4,5	90	0,1
Total	18 680	34,6	4 425	6,7
Sur indemnités de dommages de guerre ou par préfinancement sur compte spécial				
Par les groupements de sinistrés (associations syndicales, coopératives et mandataires communs)	6 160	11,4	30 075	45,5
Par les sinistrés (reconstruction individuelle)	29 235	54	31 600	47,8
Total	35 395	65,4	61 675	93,3
Total	54 075	100	66 100	100

Figure 3 : Etat de reconstruction de logements, Source : Anatole Kopp, logements d'habitation in revue cairn N° 236 "Guerres Mondiales et conflits contemporains" , 2009

La reconstruction des logements était assurée par l'Etat représenté par le ministère de la reconstruction et de l'urbanisme, ainsi que d'autres ministères dont le pourcentage est de 34.6% pour les logements achevés et sur indemnité de dommage de guerre ou par préfinancement sur compte spécial dont le pourcentage est de 65.4%, voir aussi, le rapport présenté à la conférence des réparation (Annexe n°6). Les procédures de reconstruction se font en plusieurs strates : reconstruction des immeubles relevant du domaine public de l'Etat, reconstruction de logements, équipements et infrastructures. N'oublions pas les conditions d'après-guerre, qui obligent dans un premier temps à prendre en compte le désir des sinistrés de récupérer ce qu'ils avaient perdu, ce qui entraîne un travail hâtif au vu des besoins, qui par définition ne favorise pas l'effort de réflexion et de coordination⁸⁶. La période de reconstruction proprement dite (1945-1955) a servi de banc

⁸⁶ Jean Vincent, *La reconstruction des villes et des immeubles sinistrés après la guerre de 1940*, Paris, Bishop & Fils, 1943 ; publications des fascicules de l'Institut technique du bâtiment et des travaux publics, organisme rattaché à la Direction technique de la reconstruction immobilière.

d'essai pour les années 1960 (organisation des chantiers, préfabrication d'éléments de base) permettant le dépassement des méthodes artisanales d'avant-guerre⁸⁷.

1.9.5.2 Construction de logements sociaux suite au besoin de 1965-1980 :

Le problème des besoins en logements a constitué la matière de diverses publications de l'Organisation des Nations Unis ONU.⁸⁸ Plus de 6 millions de logements sociaux sont construits sur le territoire national, dont la moitié entre 1963 et 1978 avec une moyenne de 470 mille par année et plus de 900 organismes en assurent la tutelle ainsi que le nombre de logements réhabilités entre 1978 et 1984, avec l'aide des fonds de l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH) a varié entre 90 000 et 122 000 chaque année (Lévy et Fijalkow, 2010).

1.9.5.3 Réflexion et émergence d'une nouvelle politique de production de logement de 1980 jusqu'au 2016 :

Le milieu des années soixante-dix est marqué par un ensemble de réflexion sur les changements nécessaires à la politique du logement ainsi que la réforme du financement du logement. Le problème du logement est considéré comme n'étant plus celui du nombre de ménages à loger, ni celui de la persistance de taudis et bidonvilles, mais celui de la liberté de choix des statuts et de la qualité⁸⁹. Par ailleurs, l'efficacité acquise par le secteur du bâtiment permet, dans un contexte de crise économique consécutive au choc pétrolier de 1973, d'envisager un recul sensible des dépenses de l'Etat en soutien à la construction.⁹⁰

Grace aux Enquêtes logement de l'INSEE, il est possible d'observer sur une trentaine d'années, l'évolution de « l'offre HLM » en Ile de France et en parallèle « la demande de logements sociaux ». Sur cette période, le parc HLM a progressé de 80%.

⁸⁷ Maxime Blocq-Masquart (dirigeant de l'Organisation civile et militaire), *Chroniques de la Résistance*, Paris, Coréa, 1945.

⁸⁸ ONU, Commission Économique pour l'Europe, *La situation du logement et les perspectives à long terme des besoins de logement dans les pays européens*, Genève, 1969.

⁸⁹ Barre R. (dir.) (1976), *Rapport de la Commission d'Etude d'une réforme du financement du logement*, La Documentation française.

⁹⁰ Jean-Claude Driant, *Les étapes de la politique du logement en France 1850-1995*.

	1978	1984	1988	1992	1996	2002
HLM occupés	672 000	786 000	867 000	906 000	1 019 000	1 062 000
Demandeurs	242 000	262 000	253 000	296 000	264 000	315 000
Attribution/An	86 000	76 000	83 000	74 000	92 000	98 000
Demandes/Attributions	2.8	3.4	3.0	4.0	2.9	3.2

Tableau 2 Evolution du rapport demande /attribution couvrant la période 1978-2002,

Source : Observatoire du logement social 2004.

Le nombre de logement affecté chaque année suite à la demande présente un rapport de l'ordre 1/3 (3 demandes pour une attribution).

La construction de logements sociaux en France, a atteint 300 mille logements achevés en 2004 contre 350 mille logements en cours de construction en 2005. Ainsi les bilans du ministère indiquent que les communes ont contribué à la production de 130 537 logements sociaux en 2008-2010, soit 37 % de la production nationale. Suite à leurs obligations de production en respect à la loi (voir tableau n°1) la cadence de production de logement était en progression par rapport aux périodes précédentes (49 % en 2002-2004, 55 % en 2005-2007 et 63 % en 2008-2010) de nombreuses autres communes choisissaient de financer essentiellement des PLS, inaccessibles aux ménages pauvres et modestes⁹¹.

Par conséquent, les formes de substitution au logement décent se diversifient et augmentent. Ainsi, selon les estimations de la Fondation Abbé Pierre, plus d'un million de personnes sont privées de logement personnel en 2010 : 100 000 personnes sont sans-domicile fixe, 250 000 personnes sont hébergées dans le cadre de dispositifs collectifs, 100 000 personnes résident de façon permanente dans des campings, 150 000 personnes sont hébergées chez un tiers, et environ 300 000 personnes vivent dans des conditions atypiques (chambres d'hôtel, logements meublés, habitations de fortune et constructions provisoires...). Au-delà de la multiplication de ces formes de « non-logement », les mauvaises conditions d'habitat se multiplient⁹².

Une constante de la politique française du logement : tout encouragement à la construction de logements sociaux est toujours suivi d'assez près par la mise en place de dispositifs juridico-financiers tendant à faciliter l'accession.

⁹¹Une étude de la Fondation Abbé Pierre réalisée en 2011 a montré que, sur l'ensemble de l'offre produite en 8 ans par les communes soumises à la loi SRU, un tiers des logements correspondait à une offre « intermédiaire » (PLS), tandis que la part des logements « très sociaux » (PLAI) plafonnait à 14 %. Source : Palmarès 2011 des communes soumises à la loi SRU (étude réalisée sur 734 communes soumises à l'article 55 de la loi SRU de 2002 à 2009).

⁹²Rapport de la Fondation Abbé Pierre, 2010, p. 110.

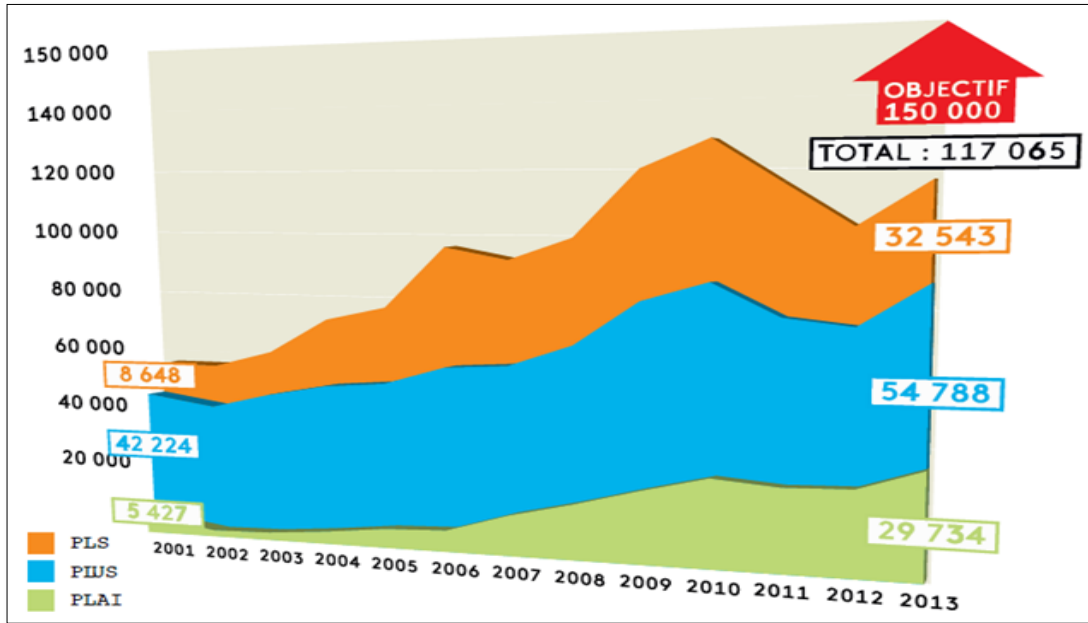


Figure 4 : Réalisation du logement social pour la période 2001-2013

Source ministère du logement 2014.

Cependant, malgré une hausse de la production, l'offre demeure insuffisante et inadaptée : la production de logements sociaux a fortement augmenté depuis le début des années 2000, elle est restée toujours insuffisante pour répondre aux besoins des ménages modestes et de tous ceux qui sont fragilisés par le coût du logement dans le parc privé (hausse des loyers, des charges...). Après avoir progressé jusqu'en 2010 (notamment sous l'effet du Plan de cohésion sociale et développement durable 2005-2009), le nombre de logements sociaux financés était à nouveau orienté à la baisse jusqu'en 2012. Il est remonté en 2013 à un niveau de 117 000 logements sociaux (encore loin de l'objectif de 150 000) et les premières estimations 2014 indiquent une nouvelle chute à 110 000 logements sociaux environ. Les PLS dans les financements accordés en 2013 restent toujours plus importants (28 %) que celle des PLAI (25 %) alors que 66 % des entrants dans le logement social remplissent les conditions de ressources pour y accéder⁹³.

En 2015, seuls 108 921 logements sociaux auront été construits (hors ANRU et DOM) au lieu des 135 000 attendus. Cette politique est l'axe majeur permettant à chacun d'accéder au logement. La demande potentielle de logements devrait atteindre entre 330 et 360 000 logements par an jusqu'en 2020, sachant que ces prévisions ne tiennent pas compte du déficit qui s'est cumulé depuis de nombreuses années (estimé autour de 800 000 logements),

⁹³Haut comité pour le logement des personnes défavorisées, « Loyers Hlm, droit au logement et mixité sociale », avril 2012.

ni des besoins liés au non-logement ou au mal-logement. Différentes estimations convergent autour de l'objectif de 500 000 logements à construire chaque année. Cet objectif a été repris par le Président de la République, et décliné dans la feuille de route du Gouvernement pour la période 2013-2017.

	PLUS		PLAI		PLS		TOTAL	
	Prévisions	Réalisations	Prévisions	Réalisations	Prévisions	Réalisations	Prévisions	Réalisations
2011	55 500	51 542	22 500	23 483	42 000	41 103	120 000	116 128
2012	55 000	48 720	22 500	23 409	42 500	30 599	120 000	102 728
2013	69 000	54 788	33 000	29 734	48 000	32 543	150 000	117 065
2014	69 000	51 490	33 000	28 449	48 000	26 475	150 000	106 414
2015	66 000	51 224	34 000	27 634	35 000	30 063	135 000	108 921
2016	69 000	-	35 000	-	36 000	-	140 000	-

Figure 5 : Evolution des objectifs de construction de logements sociaux couvrant la période 2011-2016. Source : Commission des affaires économiques d'après rapports annuels de performance annexé aux projets de loi de règlement du budget et d'approbation des comptes pour 2011, 2012, 2013 et 2014 et projets annuels de performance annexé aux projets de loi de finances pour 2015 et 2016 et chiffres du ministère du logement pour 2015.

Nous remarquons un décalage entre le programme prévu et le programme réalisé du logement social pour tous les segments d'offre dont lequel le plus proche de l'objectif à atteindre est le « PLS » voir tableau ci-dessus.

Un budget de l'Etat dédié au logement était conséquent, devant consacrer au logement 18 milliards d'euros de crédits budgétaires pour 2016 auxquels il faut ajouter 12 milliards d'euros de dépenses fiscales. Dans un contexte de contrainte budgétaire, le Gouvernement a favorisé les aides à la personne par le biais de crédits budgétaires destinés au logement qu'aux aides à la pierre. Au total, 130.316 logements sociaux ont été financés en 2016 « Ces chiffres n'avaient pas été atteints depuis 2010 et c'est la deuxième meilleure année depuis 2000 », a commenté la ministre du Logement⁹⁴. Sur le quinquennat présidentiel⁹⁵ (2012-2016), 553.811 logements sociaux ont été financés - dont environ un quart (26%) destinés aux plus modestes soit « autant que de 2000 à 2007 », a précisé la ministre. Le ministère a également établi un bilan triennal (2014-2016) provisoire de l'application de la loi SRU (Solidarité et Rénovation Urbaine)

⁹⁴La ministre du Logement, Emmanuelle Cosse.

⁹⁵Président François Hollande.

de décembre 2000 (voir tableau n°1). Celle-ci impose aux communes de plus de 3.500 habitants (1.500 en Île-de-France) de disposer, d'ici à 2025, de 20% de logements sociaux, un taux relevé à 25% en 2014, excepté pour certaines communes, lorsque la « *situation locale* » le justifie.

Globalement, l'objectif triennal de production de 174.000 logements sociaux « a été atteint et même dépassé », avec 187.425 logements réalisés ou financés dans des communes déficitaires, a précisé le ministère.

1.10 Conclusion :

L'intervention publique dans le domaine du logement a débuté au cours de la seconde moitié du XIX siècle, cela a été concrétisé par la promulgation d'une panoplie de textes et lois visant en premier lieu à la lutte contre l'insalubrité, l'exclusion, l'accompagnement de l'essor industriel et l'exode rural. L'objectif primordial était d'assurer la paix sociale et faciliter l'accession à la propriété. Le logement social s'est proliféré rapidement en Europe par la création et la promulgation de multiples textes réglementaires qui gèrent tous les problèmes dont souffre le logement social qui est « *techniquement un produit peut complexe à produire, mais un bien économique des plus complexe à gérer* »⁹⁶. D'où l'intervention massive de l'État qui s'impose par une personnalisation des aides, une diversification des activités principales et accessoires, au développement de nouveaux services complémentaires au logement, et au développement de nouveaux partenariats avec d'autres acteurs locaux complémentaires. Globalement, il est assez frappant de constater que chaque situation nationale est marquée par son histoire qui pousse la puissance publique à réorganiser sa stratégie politique et son intervention, et que la politique financière et la synergie entre différents acteurs sont engendrés par une stratégie politique du logement et selon Louis (Joseph Dominique, baron) "*Faites-nous de bonnes politiques et je vous ferai de bonnes finances. "En France les politiques locales d'habitat sont des politiques territoriales qui ont comme objectif d'organiser et de planifier le développement d'une offre de logements adaptée aux besoins de chaque catégorie de la population sur un territoire donné en assurant l'équilibre entre l'offre et la demande*

⁹⁶Bertrand Renaud, politiques de l'habitat, l'expérience internationale, Séminaire sur la politique de l'habitat en Algérie ALGER, 21-22 décembre 2002.

**CHAPITRE2: APPROCHE GLOBALE DE LA STRATEGIE POLITIQUE DU
LOGEMENTSOCIAL DANS LE CONTEXTE NATIONAL:**

2.1 Introduction :

L'approche de la question du logement en Algérie, se situe dans la même logique que celle de son approche dans d'autres pays. En effet, la politique en matière de logement est avant tout un aboutissement historique, et sa crise doit d'abord être appréhendée à ses origines. La principale préoccupation des politiques publiques a toujours été l'établissement d'importants programmes de logements sociaux, la proposition de plusieurs formules d'aides directes et indirectes à la construction octroyées aux populations urbaine ainsi que rurales. La stratégie politique de logement traduit les différentes dimensions y afférentes, la diversité des temporalités qu'elle suppose, la prolifération des lois et la réglementation produite dans son cadre, ainsi que les mécanismes d'aides et le large éventail des acteurs impliqués. Chaque pays déploie à travers sa politique un ensemble de mesures publiques visant à permettre à la population de se loger, dans des conditions de confort correspondant aux normes sociales courantes. *«La conception des établissements humains doit chercher à créer un cadre de vie où l'identité des individus, des familles et des sociétés soit préservée ; dans ce cadre de vie sont ménagés les moyens d'assurer la jouissance de la vie privée»⁹⁷.*

Il nous a paru indispensable de montrer à travers ce chapitre, quelle priorité a le secteur de l'habitat dans la politique de développement en Algérie, à travers les investissements qui lui sont alloués et qui sont déterminant pour l'évolution du secteur du logement. En effet, par le biais de ces orientations, la stratégie définie par les pouvoirs publics, met en œuvre des plans d'action en vue d'atteindre des objectifs précis, tels que : le Plan de Constantine, la Charte de Tripoli, la Charte d'Alger, la Révolution Agraire, la Charte Nationale. Ces dispositions avaient chacune sa vision, sa définition en matière de stratégie de logement qui assure, sur le plan social à chaque ménage une stabilité donnant un sens à son existence, sur le plan économique, l'activité qu'il génère dans la construction, et sur le plan politique, l'enjeu dans la mesure où le pouvoir politique contribue par la réglementation et veille sur son application au niveau national.

L'équilibre entre demande et offre représente l'indicateur principal de toute crise de logement social. Celui-ci constitue encore un sujet d'actualité et un objectif prioritaire de toute nouvelle

⁹⁷RAPPORTO.N.U : Conférence d'Istanbul sur les « Etablissements Humains » - 1996 -

CHAPITRE2: APPROCHE GLOBALE DE LA STRATEGIE POLITIQUE DU LOGEMENT SOCIAL DANS LE CONTEXTE NATIONAL

politique et stratégie de production de logements. Dans l'objectif d'élucider le pourquoi de la crise de ce secteur en Algérie, il nous a fallu faire une analyse diachronique touchant les deux périodes, avant et après l'indépendance jusqu'à nos jours en considérant que cette crise trouve ses racines plongées dans l'histoire du pays.

2.2 Dimensions et consistance de la stratégie politique du logement :

La problématique du logement social se situe dans un contexte caractérisé par une mutation permanente des structures spatiales et démographiques. Elle se manifeste par une forte demande en logement. Les orientations politiques dans le domaine visent à mettre en œuvre des stratégies d'intervention à même d'apporter des solutions à la problématique posée par le secteur, à travers la mobilisation massive des moyens financiers pour une meilleure adaptation d'équilibre entre offre et demande. La crise du logement est en fait le résultat conjoint des effets de la conjoncture des marchés immobiliers (combinés à ceux des évolutions socio- démographiques), et du «...d'une incapacité croissante» de l'action publique « à infléchir ou corriger ces effets lorsqu'ils s'avèrent contradictoires avec la satisfaction de l'ensemble des besoins en logement sur tout le territoire» (Driant, 2008, p. 5). La place qu'occupe le logement dans la vision des pouvoirs publics se traduit par les objectifs quantitatifs que s'assignent les autorités en la matière, dans lesquels l'offre est majoritairement conditionnée par des plans prévisionnels (répartition des investissements).

2.2.1 La Politique du logement avant l'indépendance :

Les circonstances de la 2^{ème} Guerre Mondiale (1939-1944) ont retardé le processus de construction et ont laissé s'accumuler le déficit jusqu'en 1950. En 1945 le parc total de logements était estimé à 1.050.000 habitations (Rachid Hamidou, 1989). En 1952, la question du développement des bidonvilles fait l'objet d'une décision au niveau du Gouvernement Général de l'Algérie ; l'arrêté du 2 Mai 1952 prévoit l'octroi de subventions aux communes qui interviendraient dans la résorption des bidonvilles situés sur leur territoire administratif⁹⁸. En 1954, 30% de la population des principales villes habitait les bidonvilles⁹⁹. Les résultats du recensement sur le peuplement des logements par la population algérienne, tous types de logements confondus montrent que sur un total de 1.527.804 logements, 1.507.629 sont

⁹⁸l'article 7 de l'arrêté du 2 Mai 1952 fixe les conditions auxquelles sont soumises ces communes et insiste sur le fait que « toutes les dispositions devront être prises par les communes pour la disparition totale et définitive des bidonvilles, objet des reconstructions de recasement et le non développement des autres bidonvilles pouvant exister sur le territoire de la commune » .

⁹⁹MHU .in le quotidien « Liberté » du 24/01/2002 – p.7

**CHAPITRE2: APPROCHE GLOBALE DE LA STRATEGIE POLITIQUE DU
LOGEMENTSOCIAL DANS LE CONTEXTE NATIONAL**

surpeuplés au niveau national. Ce n'est en fait qu'au moment où la situation était devenue dramatique au plan socio-économique et surtout politique que les autorités coloniales françaises ont commencé à s'intéresser à ce secteur par l'intermédiaire du «plan de Constantine » la dynamisation du marché contrôlé du logement s'effectua à travers le logement locatif de type « HLM » dépendait des capacités publiques de réalisation qui restaient limitées et subventionné par l'Etat (voir réglementation en France chapitre1).A cette époque, la population Algérienne était deux fois supérieure à la population Européenne. (Voir tableau N°3).

PERIODE	POPULATION ALGERIENNE			POPULATION EUROPEENNE		
	Accroissement	Taux % Période	Taux % Annuel	Accroissement	Taux % Période	Taux % Annuel
1926-1936	9 277	19.70	1.97	8 971	21.60	2.16
1936-1948	20 726	36.80	3.06	-13 218	-26.20	-2.18
1948-1954	25 561	33.20	5.53	3426	9.20	1.53
1954-1960	75 350	73.40	14.68	2 325	5.70	1.14

Tableau 3 Accroissement démographique de la population algérienne et la population européenne

Source : Enquête -SEMA-1960

Nous constatons l'augmentation du taux d'accroissement de la population algérienne contre celui de la population française qui marque une diminution flagrante entre 1926 et 1960. De 1945 à 1955, une réglementation favorisant la construction de logements fut instituée, durant cette période 15 mille logements par an en moyenne furent construits sur l'ensemble du territoire national, soit le triple de celui d'avant-guerre. Malgré cela le tableau ci-après montre la répartition des logements en zone urbaine et rurale présentant un déficit de logement de 705.333 en 1954 et qui a atteint 1.072.979 en 1963.

**CHAPITRE2: APPROCHE GLOBALE DE LA STRATEGIE POLITIQUE DU
LOGEMENT SOCIAL DANS LE CONTEXTE NATIONAL**

<u>Démographie</u>	<u>Zone urbaine</u>	<u>Zone rurale</u>	<u>Total</u>
1954	2.416.000	7.054.000	9.470.000
1963	3.535.000	6.753.000	10.288.000
<u>Nombre de logements</u>			
1954	406.741	813.400	1.220.221
1963	496.987	664.384	1.161.371
<u>Taux d'occupation</u>			
1954	5.94	8.67	7.76
1963	7.12	10.16	8.86
<u>Déficit</u>			
1954	107.013	597.320	705.333
1963	386.763	686.216	1.072.979

Tableau 4 Répartition de logement et taux d'occupation par zones, Source : l'habitat du tiers monde, cas de l'Algérie.

Le parc logement durant cette période était constitué d'un ensemble diversifié de constructions occupées par la population algérienne et quasiment insalubre (voir annexe N°7) Mais surpeuplées. voir tableau ci-dessous :

**CHAPITRE2: APPROCHE GLOBALE DE LA STRATEGIE POLITIQUE DU
LOGEMENTSOCIAL DANS LE CONTEXTE NATIONAL**

Type de logement	Nombre de logements	Taux d'occupation par logement	Taux d'occupation par pièce
Gourbis et constructions très sommaires	8 200	5,4	4,2
Construction en dur de type bidonville	9 400	6,5	4,6
1948-1955maisons arabes traditionnelles	5 600	6,5	4,3
Cités de recasement	500	8,2	5,8
Cités évolutives	800	5,9	3,7
Constructions de type européen ant. à 1954	3 000	7	2,6
Constructions de type européen post. à 1954	850	7,5	2,4

Tableau 5 Densité d'occupation des logements en 1960par la population algérienne,

Source : Enquête –SEMA.-1960

Le type de logement le plus dominant est celui de : constructions en dur de type bidonvilles ,gourbis et de constructions tres sommaire,le TOL le plus élevé concerne les cités de recasement¹⁰⁰ réalisées après 1954 dans le but de résorber les bidonvilles, caractérisée par une forte concentration de la population plus accentuée que les bidonvilles, la taille des logements est très réduite ; la surface habitable par personne est très inférieure à la norme d'habitabilité : 2.8 m² au lieu de 10 m² par personne dans les logements de type européen .

Jusqu'en 1958 les initiatives dépendaient des moyens et des ressources disponibles au niveau local.

¹⁰⁰Les logements de recasement, collectifs et individuels et les cités évolutives étaient attribués à des acquéreurs habitant les bidonvilles et ne pouvant prétendre aux logements HBM du fait qu'ils ne pouvaient assurer le paiement des loyers. Les logements individuels dans les cités de recasement étaient d'un type plus proche du rural que de l'urbain car leurs acquéreurs étaient d'origine rurale. exemple des cités dans la ville de Constantine (Hattabia, El Bir, Oued El Had, Avenue de Roumanie...) étaient édifiées en périphérie de la ville pour la résorption de l'habitat précaire et l'amélioration des conditions de vie des habitants. Réalisés dans des conditions très perturbées par la guerre et pour une population très éprouvée et de très faibles conditions, ne disposant même pas des moyens nécessaires pour payer des loyers dérisoires.

CHAPITRE2: APPROCHE GLOBALE DE LA STRATEGIE POLITIQUE DU LOGEMENTSOCIAL DANS LE CONTEXTE NATIONAL

2.2.1.1 Le plan de Constantine :

Ce plan a été lancé le 3 septembre 1958, en plein guerre d'Algérie, le Général de Gaulle annonça, depuis la Préfecture de Constantine, le lancement d'un plan de développement économique et social. Celui-ci s'inscrivait dans une politique générale de développement de l'Algérie pour une éventuelle intégration de la population algérienne, dans un cadre institutionnel colonial sachant qu'auparavant, il n'y avait pas de stratégie planifiée et coordonnée entre le pouvoir militaire et le pouvoir civil .

2.2.1.1.1 Objectifs du plan :

L'objectif primordial du plan de Constantine, était de réduire les grands écarts qui existaient entre la population européenne et la population autochtone. Dans un souci d'éviter le soulèvement populaire au sein des quartiers traditionnels et les bidonvilles suite à la revendication de la population contre leurs conditions de vie très misérables, dont les maladies, la misère, l'analphabétisme, et le chômage. Le volet social du plan s'était intéressé essentiellement à l'offre: d'emploi, de construction des écoles et des logements¹⁰¹ décents auxquels il avait donné une très grande importance par le relogement d'un million de personnes dans les campagnes et dans les villes ; cette opération coordonnée était prévue pour une échéance quinquennale, de 1958 à 1963.

¹⁰¹Des logements urbains réalisés selon des normes conventionnelles, allant des immeubles de la catégorie supérieure aux logements semi - urbains, soit un total de 200 mille logements et des logements ruraux destinés à remplacer les gourbis traditionnels ou à loger décentement des personnes sans logement .Une dimension nouvelle est donnée à la production publique et réglementaire des logements ; cette production dépendait auparavant de l'effet régulateur du marché ; celui -ci était orienté vers la satisfaction des besoins de la population européenne .

**CHAPITRE2: APPROCHE GLOBALE DE LA STRATEGIE POLITIQUE DU
LOGEMENTSOCIAL DANS LE CONTEXTE NATIONAL**

Types de logements	Coût unit .milliers de Fr	Nb. Logements	Coût milliards Fr
Luxe	7 000	3 000	21
Bourgeois	4 500	20 000	90
HLM	2 500	40 000	100
Economique	1 400	80 000	112
Climat de France	1 100	110 000	121
Econ. simplifiés	550	150 000	82.5
Cités musulmanes	350	177 000	62
Sommaire	200	155 000	31
TOTAL	-	735 000	619.5

Tableau 6 : Prévisions du Plan de Constantine pour l'Algérie Source : perspectives décennales de développement économique de l'Algérie – Ministère de l'Algérie 1958-p.263-

Selon les prévisions du plan de Constantine, une diversité de types de logements a été programmée, dont lequel le type des cités musulmanes était le plus sollicité avec un nombre de 177.000logements.

2.2.1.1.2 Elaboration et suivi du plan :

Pour l'élaboration et le suivi du plan de Constantine; une structure constituée de plusieurs commissions (Agriculture, Aménagement du Territoire, Urbanisme, Construction, Industrialisation, Action Sociale et Culturelle, communication) a été mise en place au niveau national. Pour l'étude des problèmes posés, soit à l'échelle du territoire algérien, soit entre l'Algérie et la France, chapeauté par une commission dite « de Synthèse et d'Equilibre » qui assurait la coordination entre ces dernières.

2.2.1.1.3 Résultat du plan:

La nouvelle dimension a été donnée à la production publique de logements, dont 80% devait aller à la population algérienne. Les responsables locaux avaient réalisé un grand nombre de logements sociaux en périphérie de la ville, très souvent sans les équipements d'accompagnement. Ce qui a engendré une production du cadre bâti très faible, aussi bien du point de vue de la qualité urbaine qu'architecturale. Nonobstant ce qui était prévu, ce plan n'avait pas permis la livraison de plus de 5 logements par mille habitants, soit moins de 50

CHAPITRE2: APPROCHE GLOBALE DE LA STRATEGIE POLITIQUE DU LOGEMENTSOCIAL DANS LE CONTEXTE NATIONAL

mille logements. Ainsi, l'objectif du plan n'était pas atteint à cause de l'avènement de la guerre et suite à la situation que vivait le pays jusqu'à 1962.

2.2.2 La stratégie de l'état au lendemain de l'indépendance :

En définitive, la politique coloniale a laissé l'Algérie, au lendemain de son Indépendance, dans une situation alarmante ¹⁰², La Charte de Tripoli préconisait seulement que le Parti « *doit prendre des mesures urgentes pour loger dans des conditions décentes les populations éprouvées par la guerre, tout en parant aux nécessités immédiates, reconstruire dans le cadre d'un plan élaboré en fonction de leur réintégration dans le circuit économique...* »¹⁰³ Donc il est question "d'une politique sociale au profit des masses, pour élever le niveau de vie des travailleurs, accélérer l'émancipation de la femme, liquider l'analphabétisme, développer la culture nationale, améliorer l'habitat et la situation sanitaire."¹⁰⁴ La situation exceptionnelle au lendemain de l'indépendance, créée par le départ massif des résidents d'origine européenne des villes et des campagnes algériennes, avait produit une situation de vacance inattendue du parc immobilier nommés « biens vacants ». L'installation des ménages algériens dans les logements abandonnés par leurs propriétaires était gérée d'une manière anarchique. Le décret N°63-64 du 18 février 1963 institue une forme de gestion provisoire des biens vacants ; il fixe une indemnité d'occupation des locaux d'habitation et considère l'attribution d'un logement bien vacant comme une autorisation précaire et révocable.

En1964 le discours dominant défendait le principe du logement pour tous dans la Charte d'Alger. Il est notifié : "...les logements abandonnés par les Européens ne suffisent plus, il faudrait prévoir 75 000 logements nouveaux dans les villes, en plus des 65 000 à prévoir dans les campagnes". En 1965, il était temps de construire un Etat puissant, centralisé et planificateur, avec le renforcement de son rôle et son autorité, de mettre en place une administration efficace et de développer un secteur économique puissant. La première tâche du nouveau gouvernement était l'instauration du socialisme en tant qu'option privilégiée. L'occupation des biens vacants par les Algériens, a poussé l'Etat a gérer ce contentieux

¹⁰²D'après la charte d'Alger plus d'un million de chouhada,300.000 combattants ayant connu le maquis, près de 3 millions de regroupés arrachés à leurs foyers et à leurs villages pour être parqués dans des centres créés spécialement à cet effet, assimilables à de véritables camps de concentration où en plus de leur déracinement ils étaient soumis à des conditions de vie atroces,400 000 détenus ou internés,300 000 réfugiés principalement en Tunisie et au Maroc,700 000 émigrés des campagnes vers les villes.

¹⁰³La Charte de Tripoli in : Annuaire de l'Afrique du Nord, 1962, p. 702.

¹⁰⁴Idem.

CHAPITRE2: APPROCHE GLOBALE DE LA STRATEGIE POLITIQUE DU LOGEMENTSOCIAL DANS LE CONTEXTE NATIONAL

juridique par l'adoption d'une série d'ordonnances nationalisant ce parc, de l'ordonnance du 7 septembre 1962 portant « Protection et gestion des biens vacants », à l'ordonnance n° 66-102 du 6 mai 1966, transférant la propriété de ces "biens vacants" à l'Etat. Cette dernière a permis le transfert définitif de ces biens à l'État réaffirmée par une autre ordonnance promulguée le 02 juin 1967 par l'ordonnance N°67-83. Ce n'est qu'après quatre ans de l'indépendance et après création de la commission interministérielle de l'habitat en 1965 que l'Etat a mené une opération de grande envergure pour l'achèvement de 38.000 logements urbains et 4.000 logements ruraux du «plan de Constantine », laissés à l'indépendance en état de carcasses¹⁰⁵. Il existe peu d'études et d'évaluations chiffrées sur l'importance de ces phénomènes au niveau national. Le recensement de 1966 apporta cependant les premiers éléments de réponse concernant la structure juridique du parc immobilier dans les différentes villes d'Algérie. Le nouvel État devenait le principal propriétaire immobilier, mais il n'avait pas une connaissance très précise de l'étendue de la nature et de l'état de ses biens. Il n'existait pas en effet d'organisme spécialisé de collecte, de traitement et de gestion des données émanant de ce parc¹⁰⁶. Le décret N° 66-68 du 23 avril 1968 règle définitivement le statut des occupants des logements ; ceux-ci sont devenus biens de l'Etat. selon le même recensement la croissance urbaine liée à l'exode rural durant la période (1962-1966) est de 600 mille personnes, soit 150 mille personnes par an en moyenne¹⁰⁷. L'Algérie avait hérité d'une situation socio-économique déplorable, la situation du logement déjà alarmante ne pouvait pas être une préoccupation majeure pour les dirigeants confrontés à la recherche d'une stabilité politique (BOUHABA M ,1988)malgré la situation du parc de logement qui était très vétuste et mal géré (voir annexe N°8). L'Etat à travers la charte d'Alger a déclaré *«l'impossibilité de fournir à assez brèves échéances, des logements acceptables à tous les ménages, car une telle initiative épuiserait les ressources nationales. La construction est une tâche ardue, les efforts doivent être portés sur l'établissement d'un plan économique utilisant toutes les potentialités y compris les initiatives individuelles et collectives de construction de logements... »*

¹⁰⁵En 1965 fut créée la commission interministérielle de l'Habitat ; elle avait pour mission l'achèvement systématique de tous les chantiers abandonnés ; ceux-ci représentaient 38 mille logements urbains et 4 mille logements ruraux ; les taux d'avancement des travaux variaient de 3 à 65% ; cette opération avait nécessité une dépense globale de 500 millions de DA. ; elle fut achevée au cours des années 1970-1971 ; le mode de financement faisait appel presque exclusivement aux ressources du Trésor public

¹⁰⁶Safar Zitoun Madani « Le logement en Algérie : programmes, enjeux et tensions », Pages 133 - 152 Article en ligne, Cairn.info 2010-2017.

¹⁰⁷R. HAMIDOU : Le logement - un défi - Alger – co-édition – 409 pages –1989.

CHAPITRE2: APPROCHE GLOBALE DE LA STRATEGIE POLITIQUE DU LOGEMENTSOCIAL DANS LE CONTEXTE NATIONAL

En conclusion, la période 1962- 1966 a été une période d'instabilité politique due au départ rapide et massif de centaine de milliers d'étrangers qui avaient constitué pendant l'époque coloniale l'essentiel de l'encadrement administratif, commercial et industriel, cela avait réduit le potentiel d'activité de l'Etat Algérien.

2.2.3 La mise en œuvre de l'action stratégique de l'état a travers les plans nationaux de développements :

La stratégie adoptée par l'Etat visait à assurer la transformation locale des richesses nationales, d'accroître leur utilisation à l'intérieur de l'économie nationale. Il s'agissait de donner à l'Algérie une base économique qui lui permettrait de sortir de la crise vécue. S'interroger en termes de capacité d'action, c'est chercher à comprendre les « *mécanismes d'intégration pour maintenir une action conjointe qui s'inscrit dans la direction fixée* » (Dormois, 2006). En Algérie, le secteur de l'habitat est l'un des secteurs les plus sensibles qui caractérisent la crise multidimensionnelle du logement, se manifestant différemment et en fonction de la priorité qui lui a été accordée dans chaque stratégie politique à travers les démarches initiées au cours des différents plans de développement et qui faisaient de l'Etat l'unique producteur et distributeur de logements.

2.2.3.1 Le Plan triennal 1967-1969 :

Les choix politiques d'affectation des ressources financières et des moyens de production vers les différents secteurs s'effectuent à travers la répartition du budget national. Le plan triennal 1967-1969 avait mobilisé 11 milliards de Dinars d'investissements sur le territoire national. Ainsi les pouvoirs publics avaient élargi les compétences des communes d'après l'ordonnance N° 67-24 du 18 janvier 1967 relative au code communal et au code de la wilaya fixant les missions des collectivités locales et territoriales. Ces compétences avaient été définies de manière trop générale.

CHAPITRE2: APPROCHE GLOBALE DE LA STRATEGIE POLITIQUE DU LOGEMENT SOCIAL DANS LE CONTEXTE NATIONAL

	1967		1968		1969		TOTAL TRIENNAL		TAUX DE REALIS. %
	Prévis.	Réalis.	Prévis.	Réalis.	Prévis.	Réalis.	Prévis.	Réalis.	
Agriculture	569	308	612	618	688	680	1.869	1.606	85,5%
Industrie	1.200	798	1.750	1.755	2.450	2.200	5.400	4.750	87%
Infrastructure	298	193	324	292	502	370	1.124	855	76%
Habitat	133	59	140	70	140	120	413	249	60,2%
Education	172	88	138	106	602	500	912	704	77%
Formation	28	14	33	33	66	56	127	103	71,6%
Tourisme	63	35	70	62	152	80	285	177	60%
Social	61	45	89	74	145	110	295	229	76%
Administratif	125	69	109	105	207	130	441	304	71,2%
Divers	98	43	57	49	60	55	215	147	70%
Total	2.747	1.652	3.322	3.174	5.012	4.301	11.081	9.124	82%

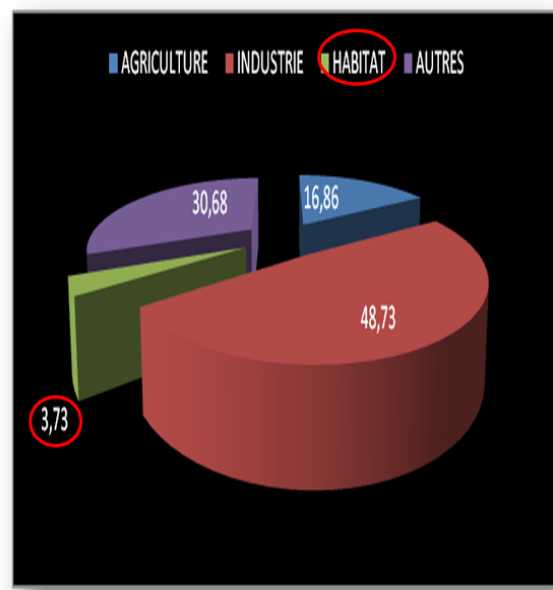


Figure 6: La place du secteur de l’habitat dans la répartition du budget de l’Etat 1967-1969

Source: Office Nationale des Statistique « ONS Constantine »¹⁰⁸, traitement Auteur.

L’Etat avait favorisé le secteur industriel ainsi que le secteur agricole en leur affectant les pourcentages les plus élevés des montants d’investissement par contre l’habitat ne représentait pas une priorité.

2.2.3.2 Le premier plan quadriennal 1970-1973 :

Ce plan avait pour objectif la réalisation de 100 mille logements par an, dont 45 mille logements en milieu urbain et au milieu rural. Il prévoyait la production de 112 villages socialistes¹⁰⁹ dotés d’équipements d’accompagnement nécessaires, décidée en 1971 (Révolution Agraire).

¹⁰⁸Rapport général « Plan triennal 1967-1969 », éditions populaires de l’armée, 2 rue Normandie, Alger.

¹⁰⁹la politique des « mille villages socialistes » lancée en 1972 dans la foulée de la « Révolution Agraire » et les autres programmes et lois initiés par la suite (à savoir essentiellement l’Ordonnance portant Constitution des Réserves Foncières au profit des Communes du 20 février 1974 et la circulaire portant création des ZHUN. de décembre 1975)

CHAPITRE2: APPROCHE GLOBALE DE LA STRATEGIE POLITIQUE DU LOGEMENT SOCIAL DANS LE CONTEXTE NATIONAL

NATURE DES INVESTISSEMENTS	SECTEURS	MONTANT EN MILLIONS DE DA	STRUCTURE
Directement productifs	Agriculture	3.360	49%
	Industrie	10.118	
Recherche	Pétrolière	1.310	6,4%
	Minière	267	
	Hydraulique	200	
Renouvellement, grosses réparations	Agriculture	780	5,5%
	Communication	455	
	Transport	250	
	Télécommunications ..	50	
Infrastructure culturelle et économique	Education format ..	3.307	22%
	Communication	557	
	Télécommunications ..	315	
	Barrages	600	
	Electricité	735	
	Zones industrie	100	
Equipped touristique et thermal	Tourisme	700	2,5%
Equipped social et collectif ..	Habitat	1.520	11,5%
	Collectif	762	
	Santé, social	934	
Equipped Administratif	Administratif	870	3,1%
	Total	27.740	100%

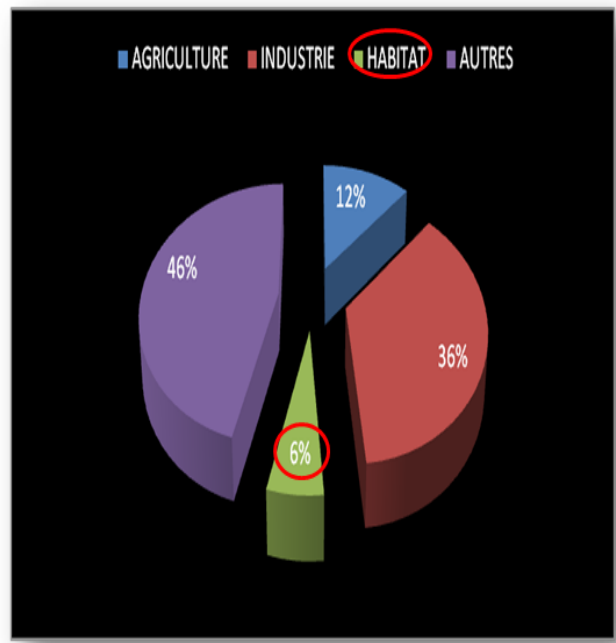


Figure 7: La place du secteur de l’habitat dans la répartition du budget de l’Etat 1970-1973.

Source: Office Nationale des Statistique « ONS Constantine »¹¹⁰, traitement Auteur.

Ce plan avait mobilisé 27,740 milliards de DA. Dans ce plan l’Etat avait favorisé l’investissement directement productifs, tel que les secteurs industriel et agricole, en leur affectant la moitié du budget national « 50% des investissements » par contre l’habitat représentait 1/7 du budget affecté à l’industrie.

Les objectifs tracés par les plans précédents n’ont pas été atteints, les problèmes concrets de la population et leurs attentes n’ont pas été résolus. Par ailleurs certains logements étaient réceptionnés et occupés avant leurs achèvements.

2.2.3.3 Le Deuxième plan quadriennal 1974-1977 :

L’Etat prévoyait la décentralisation et la participation active des Collectivités Locales dans la gestion des programmes de développement ((PCD et PMU) (voir infra les tableaux n°10 et n°11) dont l’objectif était de maîtriser la croissance des agglomérations. Par ailleurs, le nouveau découpage administratif de 1974 portait le nombre de wilayat de 16 à 31. Ce découpage était venu en réponse au souci d’associer plus étroitement les échelons locaux à toutes les étapes de la planification constituant la base d’un nouvel équilibre des rapports villes / campagnes.

¹¹⁰Rapport général « Plan quadriennal 1970-1973 », éditions populaires de l’armée, 2 rue Normandie, Alger.

CHAPITRE2: APPROCHE GLOBALE DE LA STRATEGIE POLITIQUE DU LOGEMENT SOCIAL DANS LE CONTEXTE NATIONAL

Le montant d’investissement consommé au cours du deuxième Plan est de 126,471 milliards de DA dans le cadre des programmes urbains, le lancement de 100 mille nouveaux logements et la livraison des 90 mille logements en cours de réalisation.

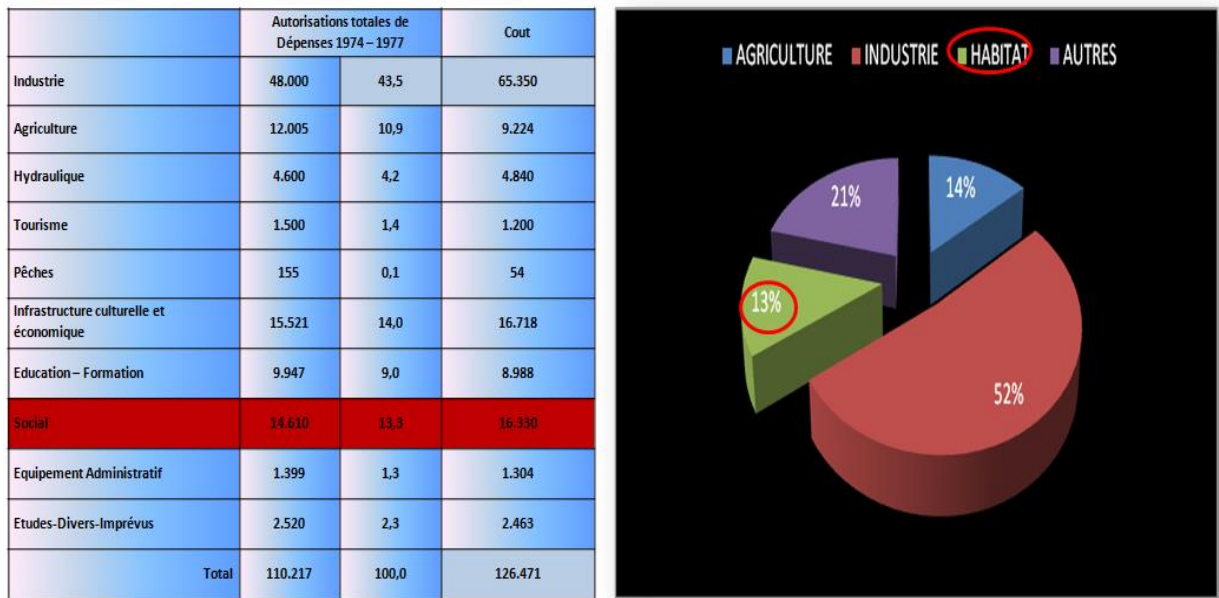


Figure 8: La place du secteur de l’habitat dans la répartition du budget de l’Etat 1974-1977,

Source: Office Nationale des Statistique « ONS Constantine »¹¹¹, traitement Auteur.

Dans la planification, l’Etat avait donné une très grande importance au secteur de l’industrie, par contre les dépenses du secteur de l’habitat représentaient $\frac{1}{4}$ par rapport à celles du secteur de l’industrie.

2.2.3.4 Le premier plan quinquennal 1980-1984 :

Ce plan avait prévu un programme de réalisation de 150 mille logements promotionnels confié à l’ONLF. Office National du Logement Familial; créé en 1980¹¹² et qui avait concrétisé seulement 17 mille logements.

¹¹¹Rapport général « Plan quadriennal 1974-1977 », éditions populaires de l’armée, 2 rue Normandie, Alger.

¹¹²L’ONLF (Office National du Logement Familial) créé en 1980 en remplacement de la CIA (Compagnie Immobilière Algérienne) a pour objectif de promouvoir et de réaliser des programmes immobiliers destinés à l’accession à la propriété du logement et dont le financement est assuré par la CNEP.

CHAPITRE2: APPROCHE GLOBALE DE LA STRATEGIE POLITIQUE DU LOGEMENTSOCIAl DANS LE CONTEXTE NATIONAL

Ce plan de développement avait mobilisé un investissement massif de 560.5 milliards de Dinars, dont il prévoyait également un budget au profit de l'urbanisation.¹¹³

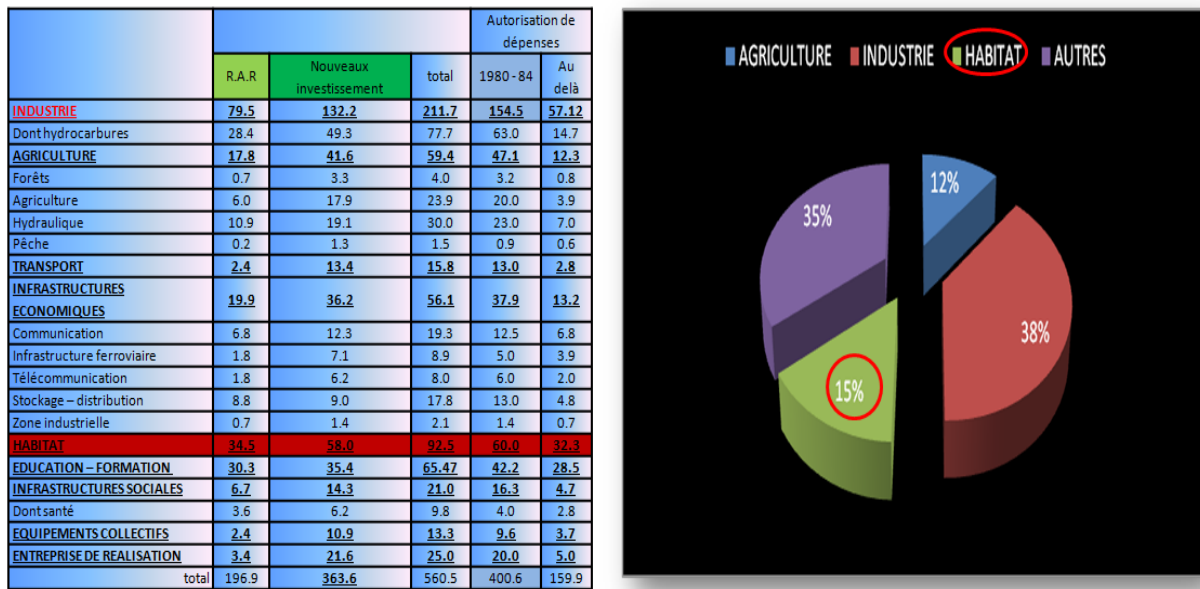


Figure 9: La place du secteur de l’habitat dans la répartition du budget de l’Etat 1980-

1985. Source : office Nationale des Statistique « ONS Constantine »¹¹⁴, traitement Auteur.

C’est toujours le secteur de l’industrie qui domine contre une hausse minime dans le secteur de l’habitat.

2.2.3.5 Le Deuxième plan quinquennal 1985-1989 :

Durant ce plan eu lieu la création des premières grandes sociétés nationales de réalisation et la réorganisation du système de promotion immobilière, à savoir :La création des premières grandes entreprises de réalisation (SONATIBA, ES DNC/ANP, COOPEMAD, etc...) et la réorganisation du système de promotion immobilière qui fut confié à deux organismes différents : l’ONLF (Office National du Logement Familial). Cet organisme fut dissous¹¹⁵ et remplacé par les « Entreprises du Logement Familial » - EPLF¹¹⁶ en 1986 réparties au niveau des wilaya. et l’OPGI.(Offices Publics de Promotion et de Gestion Immobilière créée

¹¹³Les plans de modernisation urbaine bénéficiaient d'un montant global de 6,7 milliards de dinars répartis comme suit : 20 % en fourniture en eau potable, 22 % en assainissement urbain 24 % en aménagements urbains (voirie, éclairage), 14 % en équipements divers (santé, sports, loisirs...), 20 % consacrés aux zones à urbaniser et à rénover.

¹¹⁴Rapport général « Plan quinquennal 1980-1985 », éditions populaires de l’armée, 2 rue Normandie, Alger.

¹¹⁵LONLF. a fait l’objet d’une dissolution par décret n° 84-177 du 21 juillet 1984.

¹¹⁶Elles sont chargées de réaliser les programmes de logements destinés à la vente, donc à l’accession à la propriété ; la réalisation de ces programmes s’effectuait à concurrence de la totalité de leur valeur par des fonds remboursables sur une période de 25 ans, avec un différé de 4 ans et un taux d’intérêt de 6 % par an.

CHAPITRE2: APPROCHE GLOBALE DE LA STRATEGIE POLITIQUE DU LOGEMENT SOCIAL DANS LE CONTEXTE NATIONAL

en 1976¹¹⁷, en remplacement des OPHLM. , dissous à la même année). Ces organismes avaient le monopole de toutes les activités de promotion immobilière, suite à la promulgation de la loi n° 86 – 07 sur la promotion immobilière, exclusivement réservée au secteur de l’Etat.

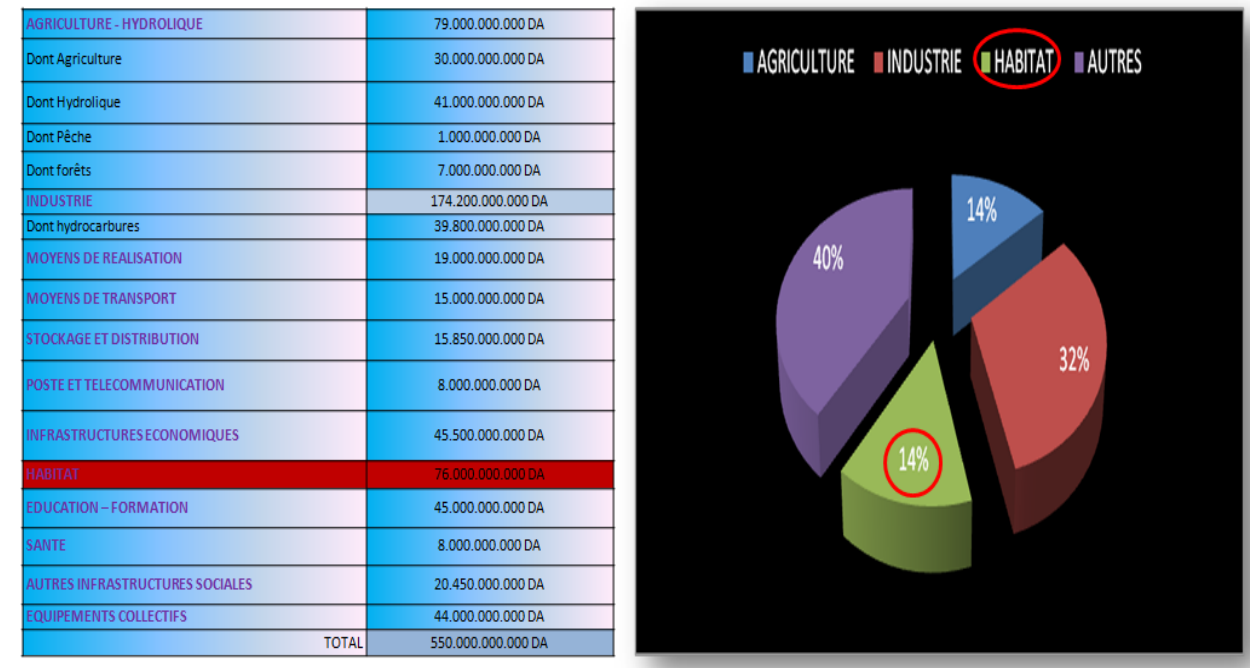


Figure 10:La place du secteur de l’habitat dans la répartition du budget de l’Etat 1985-

1989, Source: Office Nationale des Statistique « ONS Constantine »¹¹⁸, traitement Auteur.

Le secteur de l’industrie reste le moteur de l’économie Algérienne et contribue à hauteur de plus de 31 % de la croissance globale par contre le secteur de l’habitat ne représente que 14% L’un des grands objectifs des Plans quinquennaux 1980-1984 et 1985- 1989 demeure l’élimination des rigidités bureaucratiques, la discipline dans la planification, et l’extension des responsabilités dans *"un cadre précis et organisé"*¹¹⁹

2.2.3.6 Etat du Logement social et résultat des plans de développement :

la stratégie de développement poursuivie par l’Algérie à travers les plans de développement et leurs investissements étaient spécialement orientés vers les secteurs productifs,

¹¹⁷Ordonnance n° 76-93 du 23 octobre 1976, l’action des OPGI vise essentiellement à gérer le parc immobilier locatif existant mais aussi, en tant que promoteur, à « la réalisation des programmes d’habitat, destinés à la location » En outre, les OPGI sont chargés de la gestion du patrimoine immobilier appartenant à l’Etat ou ayant bénéficié lors de sa réalisation du concours financier de l’Etat.

¹¹⁸Rapport général « Plan quinquennal 1985-1989 », éditions populaires de l’armée, 2 rue Normandie, Alger.

¹¹⁹Rapport général du Plan quinquennal 1980 - 84.

**CHAPITRE2: APPROCHE GLOBALE DE LA STRATEGIE POLITIQUE DU
LOGEMENTSOCIAL DANS LE CONTEXTE NATIONAL**

dans lesquels les prévisions et la réalisation étaient atteints et parfois dépassées(voir annexe N°9).La période comprise entre 1966 et 1977 est caractérisée par un déficit de plus en plus important en matière de logements, car le secteur de l’habitat d’une manière générale ne constituait pas un axe d’intervention prioritaire. Les plans de développement n’ont jamais atteint leurs objectifs dans ce secteur d’où l’apparition de deux types de déséquilibre : un déséquilibre entre les prévisions des plans et les besoins de la population et un déséquilibre entre les prévisions des plans et les capacités nationales de production du logement. Le tableau ci-dessous illustre ce déséquilibre.

	Prévisions de logts	Réalizations				Reste à réalise
		1967-1969	1970-1973	1974-1977	Total	
Plan triennal 1967-1969	20 548	9.775	7.140	3.633	20.548	0
1 ^{er} plan quadriennal 1970-1973	41 115	--	2.127	18.138	20.445	20.670
2 ^{ème} plan quadriennal 1974-1977	156 681	--	--	4.208	4.208	152.473
Total	218 344	9.775	9.267	28.159	45.201	173.143

Tableau 7: Prévisions et réalisation de logements urbains entre 1967 et 1977 à l’échelle nationale. Source : Direction Générale du plan.

Les objectifs tracés selon les plans nationaux de développement, étaient en dessous des besoins en logements du pays. Les réalisations étaient insuffisantes par rapport aux prévisions. Sur un total de 218 344 logements urbains prévus entre 1967 et 1977, seuls 173 143 logements avaient été achevés, et l’enveloppe financière totale consacrée était de 211 382 90 DA, contre 149 642 01DA non consommé (voir Annexe N°10),d’après (Muttin G, 1998, p112), les déficits étaient importants et les taux de réalisation 55.000 logements / an entre 1978 et 1982, tous secteurs juridiques confondus étaient donc bien en deçà des besoins théoriques calculés et de ceux réels exprimés ou non par la population (à travers les demandes adressées aux services concernés).Par ailleurs, d’après le Ministère de la Planification et de l’Aménagement du Territoire, les wilayat métropolitaines comme Alger, Oran, Constantine, Annaba, ont,

CHAPITRE2: APPROCHE GLOBALE DE LA STRATEGIE POLITIQUE DU LOGEMENT SOCIAL DANS LE CONTEXTE NATIONAL

pendant toute la période des plans (triennal, les deux quadriennaux) bénéficié du plus grand quota¹²⁰ (voir annexe n°11).

La gestion centralisée des plans de développement et le favoritisme du secteur productif au détriment du secteur de l'habitat a fait émerger une concentration de l'activité commerciale, des administrations, des industries, dans les villes, favorisant le déséquilibre villes/campagnes. d'où le phénomène des déplacements qui contribue de manière notoire aux violations des droits fondamentaux et en particulier au droit au logement. Selon les spécialistes des problèmes de déplacement et de réinstallation ce phénomène comporte des risques d'appauvrissement, pour huit grands motifs: perte de terres, perte d'emploi, perte de logement, marginalisation, morbidité et mortalité accrues, insécurité alimentaire, privation d'accès aux ressources communes, et désagrégation sociale/communautaire¹²¹. *« Si les effets d'un déplacement sont dévastateurs pour toutes les parties concernées, ils sont surtout ressentis par les groupes les plus vulnérables (...) si ces répercussions ne sont pas atténuées grâce à une action intensive et concertée, elles induiront de façon durable la pauvreté, l'exclusion, la dépendance et la marginalisation »*.¹²² le résultat du phénomène d'urbanisation due à l'inexistence d'une politique de l'aménagement du territoire , la faiblesse de l'urbanisme opérationnel et des moyens d'études, se caractérise par : la forte tendance à l'accroissement des bidonvilles ; le surpeuplement des logements¹²³; le déficit énorme en matière d'équipements socio-économiques, l'inexistence ou l'insuffisance des réseaux d'assainissement, d'alimentation en eau potable ...etc. donc la vision de la stratégie politique dans le secteur visait à mettre en œuvre un ensemble des moyens pour aider les ménages à se loger, Elles n'intégrait *stricto sensu* aucune dimension urbaine, le domaine d'intervention étant limité à la sphère du logement, entendu comme la cellule de vie d'un ménage (Madoré, 2004). la Charte Nationale confirme à son tour : *"...Loger dans les conditions décentes et selon les normes minimales du confort moderne, est un élément fondamental de l'amélioration*

¹²⁰Ces quatre wilayat à elles seules ont bénéficié globalement de 52 % des logements urbains programmés de 1967 à 1977.

¹²¹Cernea, M. M., «Impoverishment Risks, Risk Management, and Reconstruction: A Model of Population Displacement and Resettlement», document présenté au Colloque des Nations Unies sur l'hydroélectricité et le développement durable (Beijing, 27-29 octobre 2004), p. 9 à 28.

¹²²Raquel Rolnik 20 décembre 2010 Nations Unies Assemblée générale « Rapport de la Rapporteuse spéciale Rolnik. R sur le logement convenable en tant qu'élément du droit à un niveau de vie suffisant ainsi que sur le droit à la non-discrimination dans ce domaine », Conseil des droits de l'homme, Seizième session Promotion et protection de tous les droits de l'homme, civils, politiques, économiques, sociaux et culturels, y compris le droit au développement Ref A/HRC/16/42page 7.

¹²³Les habitations précédemment construites en vue d'un certain mode de vie sont occupé par une population ayant souvent un comportement et un mode de vie ruraux ou semi ruraux. Il s'ensuit une certaine détérioration du patrimoine immobilier.

CHAPITRE2: APPROCHE GLOBALE DE LA STRATEGIE POLITIQUE DU LOGEMENTSOCIAL DANS LE CONTEXTE NATIONAL

du niveau de vie des masses." ¹²⁴et une note de présentation du Journal Officiel du 9 février 1977 relative à l'Habitat, indique qu' « *il faut préserver l'unicité réelle des problèmes de l'habitat dans son ensemble et lier toujours l'étude de ces problèmes à celle des problèmes d'urbanisme* ». Les moyens pour résoudre la crise restent limités. Le Ministère des travaux publics et de la construction ne dispose que d'une direction de l'habitat et de l'urbanisme, et d'un organisme sous tutelle la « CADAT » (Caisse Algérienne d'Aménagement de Territoire). « *Autant dire que les instruments de planification ne peuvent, au niveau central, affronter la redoutable crise de logement en gestation* » ¹²⁵Afin d'atténuer les effets de cette urbanisation imprévue et non contrôlée, les pouvoirs publics mettent en place des textes législatifs destinés à mettre un terme à cette évolution urbaine anarchique (voir infra).

le ministre de l'Habitat et de la construction déclarait : "*Si au déficit accumulé au fil des années, on ajoute les logements dont li serait nécessaire d'envisager le renouvellement, on peut estimer le déficit actuel de 1,5 à 2 millions de logements (...). En tenant compte simplement du chiffre absolu de la croissance démographique, il faudrait atteindre un rythme de construction de 100 000 logements par an dès 1979 pour ne pas intensifier le déficit actuel*" (Écrément, 1982). Donc la situation est alarmante, plus de 80% des logements, ont trois pièces ou moins, ce qui explique le surpeuplement dû à la taille de la famille algérienne (tableau N°08)

¹²⁴La Charte Nationale, adoptée en 1976.

¹²⁵KADI, J. Adel, "Pénurie de logement et crise urbaine en Algérie", *Techniques et Architecture*, n° 329, Paris, 1980, p. 114

**CHAPITRE2: APPROCHE GLOBALE DE LA STRATEGIE POLITIQUE DU
LOGEMENTS SOCIAL DANS LE CONTEXTE NATIONAL**

Nombre de pièces	Nombre de logements	En pourcentage
1 pièce	685.080	34,6%
2 pièces	677.160	34,2%
3 pièces	358.380	18,1%
4 pièces	168.300	8,5%
5 pièces	49.500	2,5%
6 pièces	23.760	1,2%
7 pièces	7.920	0,4%
8 pièces	5.940	0,3%
9 pièces	3.960	0,2%
Total	1.980.000	100,0%

Tableau 8: pourcentage des logements selon le nombre de pièces, Source Benmatti.N1982

En février 1977, nous avons vu la création du Ministère de l'urbanisme et de la Construction et de l'habitat (MUCH) et le Ministère de la Planification et l'aménagement du Territoire (MPAT) en 1979. L'objectif de la stratégie du nouveau ministère était l'organisation du secteur par : la formation des cadres (création de centres de formation de techniciens en bâtiment dans toutes les wilaya) , la restructuration des bureaux d'études (156 en 1977), l'organisation du secteur privé du bâtiment pour la prise en charge d'une partie des programmes de réalisation, l'industrialisation de la construction (coffrage tunnel) pour réduire les délais, typification des constructions pour réduire les délais d'étude. L'application de cette stratégie a poussé à « La livraison de logements est passée de 25 000 logements par an en moyenne entre 1966 et 1977 à plus de 55 000 logements par an entre 1978 et 1990. Cette accélération dans la livraison de logements s'est effectuée grâce notamment à l'appel aux entreprises étrangère set à l'importation de logements préfabriqués ». ¹²⁶ Cette focalisation sur le logement social a présenté plusieurs inconvénients majeurs dont notamment ¹²⁷: La concentration de tous les efforts financiers publics sur un seul segment d'offre de logements ; des engagements financiers extrêmement importants ; la réduction de la question de l'habitat (cadre de vie) à la question de la construction de logements et enfin

¹²⁶Lahocine AOURAGH « l'économie algérienne ai l'épreuve de la démographie »Préface de Jean Coussy, Centre Français sur la Population et le Développement, Mai 1996.

¹²⁷CNES - Mars 1995, Etude préliminaire au Rapport sur le logement social suivie de quelques recommandations. Elaborée par la Commission Population et Besoins Sociaux (CPBS) .

CHAPITRE2: APPROCHE GLOBALE DE LA STRATEGIE POLITIQUE DU LOGEMENTSOCIAL DANS LE CONTEXTE NATIONAL

l'inadéquation des résultats par rapport aux efforts consentis. En plus la chute des prix du pétrole en 1986 a conduit à une détérioration de la balance des paiements, fait qui a mis en évidence la flagrante dépendance des recettes algériennes vis-à-vis des recettes en hydrocarbures qui représente 95% des recettes globales. Cet état de fait donne à l'Etat le monopole sur l'ensemble des ressources nationales et fait de lui le gestionnaire direct des activités économiques et des affaires publiques même si des volontés décentralisatrices sont annoncées périodiquement. Cette voie n'est pas clairement perçue ni reconnue dans les premières années de la décennie 1980, mais la mise en œuvre se fait graduellement. Même si dans le préambule du Rapport général du Plan quinquennal 1980-1984 était encore question d'édification du Socialisme, à travers la promulgation des lois¹²⁸ et l'élaboration des objectifs, l'intention du désengagement de l'Etat au profit du secteur privé pointait. L'objectif final était la libéralisation et la transition vers une économie de marché. En effet, le secteur public générait la bureaucratie qui, elle, engendrait la centralisation, donc la paralysie et la lourdeur dans le pouvoir de décision, l'élimination de tout pouvoir concurrentiel au profit du pouvoir bureaucratique. La critique à l'encontre du pouvoir centralisé était qu'il soit considéré comme la cause essentielle de l'échec de la planification au niveau du territoire national.

2.2.4 L'Action de la reconstruction de l'état ou le désengagement de l'état:

La situation alarmante précédente et la chute des prix des hydrocarbures a mis l'économie algérienne dans des difficultés insurmontables, et toute la politique du pays a connu une nouvelle orientation stratégique, qui passe d'une première politique basée sur une gestion administrée et centralisée à une seconde politique, dite décentralisée. Dont le but était de garantir une meilleure synergie des efforts et des moyens à mobiliser aux différents organismes et acteurs ainsi que la mise en œuvre de dispositions et de moyen nécessaire au niveau régional et local.

¹²⁸La loi du 26 novembre 1986, relative à la promotion immobilière A partir de 1986, le financement et la production du logement promotionnel font appel à de nouvelles formules; de nouvelles ressources sont mises en place par les pouvoirs publics; les ressources financières sont déjà disponibles, mais elles ont été jusque-là, peu, ou non utilisées, ce sont les fonds des œuvres sociales des entreprises, alimentés par une cotisation de 3 % de la masse salariale des employés .et la loi de Finances en 1988 définissait la « relation-convention » entre le Trésor public, la CNEP. et l'OPGI. ; à chaque fois que l'Etat décidait de lancer un programme de promotion immobilière, celui-ci saisissait le Trésor public pour fixer une fourchette et débloquer une enveloppe budgétaire, à ce moment, le Trésor versait la dite somme à la CNEP. qui saisissait à son tour l'OPGI., une fois les travaux exécutés, l'Etat commençait à récupérer le coût d'investissement en appliquant les taxes sur les loyers; et le décret 89-99- viendra fixer le prix du loyer et les autres modalités .

2.2.5 Incidences du changement politique sur les stratégies du logement :

La crise en matière de logement est alors insurmontable. Le secteur de l'habitat, ainsi négligé, a accumulé de grands retards. En 1980, la priorité lui a alors été accordée mais l'économie algérienne n'allait pas être en mesure de répondre aux exigences de ce secteur. L'Etat n'était plus seul à prendre en charge la crise du logement, il y associait les citoyens. Par l'encouragement de la promotion immobilière privée, et l'utilisation de l'épargne. Ainsi que l'intégration des banques pour l'octroi des différents prêts. Dans la sphère de financement de multiples lois ont été promulguées: **lois** n°90-08 du 7 avril 1990 relative à la commune ; **loi** n°90-09 du 7 avril 1990 relative à la wilaya; **loi** n° 90-10 du 14 avril 1990 relative à la monnaie et au crédit; **loi** n°90-25 du 18 novembre 1990 relative à l'orientation foncière; **loi** n°90-29 du 1^{er} décembre 1990relative à l'aménagement et l'urbanisme, **lois** n° 90-30 du 1^{er} décembre 1990 portant loi domaniale, le **décret exécutif** n° 91-144 du 12 mai 1991 portant restructuration de la caisse national d'épargne et de prévoyance (CNEP)¹²⁹, distraction d'une partie de son patrimoine et création de la Caisse Nationale du Logement (CNL), dont la mission principale est de participer à la définition de la politique de financement de l'habitat social (voir annexe n°12) ainsi que la mission de gérer et de distribuer. A partir de 1994, la nouvelle formule d'aide directe au logement, appelée Aide à l'Accès à la Propriété (ou AAP) à partir du FONAL (Fonds National d'Aide au Logement)¹³⁰, un fond qui sera alimenté par des ressources liées à la gestion immobilière définies par voie réglementaire et des dotations du budget de l'Etat, en cas de besoin ¹³¹.La nouvelle crise pétrolière de 1993, a accéléré la baisse de croissance économique, accentué l'endettement et fait grimper le taux de chômage et le taux d'inflation, et donc la réduction à l'accès au logement. Suite à cela une nouvelle apparition de la formule (VSP) Vente Sur Plan, est consacrée par le **décret législatif** n° 93-03- du 1^{er} mars 1993. Celle-ci permet au promoteur de céder à un acquéreur un immeuble ou une fraction d'un immeuble avant l'achèvement des travaux ; la transaction est formalisée par un contrat. Cette formule est une autre manière d'accéder à la propriété en comparaison à la vente à l'état fini. L'État intervient d'une manière qui se veut équilibrée sur tous les maillons qui constituent le processus de la production du logement, en suscitant l'offre

¹²⁹Loi n° 64-227 du 10 août 1964 portant création et fixant les statuts de la caisse national d'épargne et de prévoyance (CNEP).

¹³⁰loi des finances 1994 : il est ouvert dans les écritures du trésor un compte d'affectation spécial N° 302-50 intitulé (Fond National du Logement « FONAL ») destiné à prendre en charge les dépenses liées à la politique de soutien de l'état en matière de logement).

¹³¹BAHLOULI .M, 2000 : « Politique de l'habitat et processus de financement du logement social en Algérie ». Magistère. Urbanisme. EPAU.

CHAPITRE2: APPROCHE GLOBALE DE LA STRATEGIE POLITIQUE DU LOGEMENT SOCIAL DANS LE CONTEXTE NATIONAL

de logements sociaux, en soutenant l'offre de logements locatifs privés et en favorisant l'accession à la propriété. Selon l'instruction interministérielle n°1 du 31 mai 1994 relative à la relance de l'habitat, l'émergence d'un marché immobilier ne pourra se réaliser que si l'offre s'adapte à la demande.¹³² Cependant, toute cette stratégie politique témoigne de la fin d'une politique socialiste dans le secteur du logement fondée sur le triptyque¹³³: « *L'Etat produit, L'Etat distribue, L'Etat gère* » et le passage « *du système d'aide généralisée à un système d'aide personnalisée* ». ¹³⁴ Donc la nouvelle politique de la production du logement collectif désengage l'Etat totalement de la réalisation. Son rôle se limite désormais au financement de l'habitat social, l'habitat social en accession aidée à la propriété¹³⁵. Dont la CNL assure ses missions à travers des dispositifs d'octroi des aides à la pierre et des aides à la personne dans le domaine du logement et le **décret** n° 98-42 du 1^{er} février 1998 fixe les modalités d'accès aux logements publics locatifs à caractère social (voir tableau N°12).

2.2.5.1 La Stratégie de développement du secteur du logement durant la période 1998 - 2005 :

Après la décennie noire, arrive un nouveau pouvoir qui a initié une stratégie nationale de l'habitat. Celle-ci qui définit les mesures à entreprendre afin de permettre le développement de la production de logement pour toutes les couches sociales et l'accession aux différents segments d'offre dans l'objectif d'une stabilisation et d'une adéquation entre offre et la demande.

2.2.5.1.1 Principes et objectifs de la stratégie¹³⁶ :

Sur la base de la situation du secteur du logement, une stratégie qui pose les principes auxquels elle se réfère et qui fixe les objectifs qu'elle se propose d'atteindre a été mise en œuvre par

¹³²Safar Zitoun Madani « Le logement en Algérie : programmes, enjeux et tensions », Pages 133 - 152 Article en ligne, Cairn.info 2010-2017.

¹³³Rapport sur le logement social. IV session plénière : Octobre 1995.

¹³⁴AMRAN .M, 2007 : « le logement social en Algérie : les objectifs et les moyens de production ». Magister. Urbanisme. Université de Constantine.

¹³⁵MAGHRAOUI .N, 2004 : « Quel habitat pour l'Algérie ». thèse de doctorat. Architecture urbanisme. Université de Constantine.

¹³⁶Rapport du ministère, lors de la rencontre à Istanbul du 3 au 14 juin 1996, Direction de la planification et de la coopération, Ministère de l'habitat 2000.

CHAPITRE2: APPROCHE GLOBALE DE LA STRATEGIE POLITIQUE DU LOGEMENT SOCIAL DANS LE CONTEXTE NATIONAL

le ministère de l'Habitat. Les principes essentiels sur lesquels la stratégie se fonde sont succinctement rappelés ci-après :

- le terrain, le logement, le loyer sont des produits marchands et des prestations soumises aux règles de la commercialité ;
- des règles de concurrence loyale et des règles de commercialité dans un marché ouvert de façon égale à toutes les initiatives, devront être mises en place ;
- l'Etat doit assurer sa fonction de régulateur ;
- le demandeur de logement doit contribuer à l'effort financier nécessaire à la satisfaction de son besoin selon le niveau de son revenu, de ses capacités d'endettement, de la qualité et du coût du produit ou de la prestation auxquels il peut prétendre ;
- l'Etat se doit de mettre en place les mécanismes de soutien aux ménages à faibles revenus, comme il se doit de tout mettre en œuvre pour que les quartiers précaires et/ou insalubres soient traités ou éradiqués.

Les objectifs assignés à cette stratégie sont les suivants :

- distinguer, dans l'activité liée à l'habitat, l'action économique de l'action sociale à l'effet d'en évaluer de manière transparente l'impact économique ;
- libérer l'initiative de l'agent économique, qu'il soit demandeur ou promoteur pour qu'il s'exprime dans des conditions d'égal accès au foncier, au logement, au crédit et à la prestation locative ;
- faire participer le demandeur au financement du logement en fonction de ses moyens pour en faire un agent économique actif du marché,
- viser à moyen terme l'ajustement de l'offre à la demande rendue solvable à travers l'épargne, le crédit et/ou les aides que l'Etat consent, pour arriver à un système économique autorégulé.

2.2.5.1.2 Les Piliers de la politique de l'habitat :¹³⁷

Dans la stratégie mise en œuvre en Algérie vers les années 2000, les piliers de la politique de l'Habitat sont déclinés comme suit :

2.2.5.1.2.1 Structurer, stabiliser la demande :

- Améliorer les droits de propriété et les choix entre accession et location;

¹³⁷Bertrand Renaud, politiques de l'habitat, l'expérience internationale, Séminaire sur la politique de l'habitat en Algérie ALGER, 21-22 décembre 2002.

CHAPITRE2: APPROCHE GLOBALE DE LA STRATEGIE POLITIQUE DU LOGEMENT SOCIAL DANS LE CONTEXTE NATIONAL

- Développer les systèmes de financement hypothécaires et les intégrer dans le système financier;
- Développer un système de subvention ciblé et progressif basé sur les aides à la personne;

2.2.5.1.2.2 Moderniser et organiser l'offre :

- Mener une politique de l'urbanisme s'appuyant sur les règles de marchés pour l'offre de terrains équipés.
- Développer et coordonner de la réglementation et de l'aménagement foncier, de la construction et de la promotion immobilière.
- Appuyer l'émergence d'une industrie privée de la construction efficace, et une industrie immobilière compétitive et souple.

2.2.5.1.2.3 Gérer la politique de l'habitat

- Développer le cadre institutionnel de décision et de gestion pour la politique nationale du logement et son exécution au niveau local ; « Toute bonne politique du logement est locale dans sa dynamique».

2.2.5.1.2.4 Evaluation de quelques indicateurs selon les recensements « RGPH »:

Depuis que la construction et plus particulièrement celle du logement est devenue un axe prioritaire de la politique du développement du pays, le logement ne pouvait plus être simplement considéré comme un coût à assurer au moindre frais pour des raisons sociales et économiques. Au contraire, le logement est devenu un axe autour duquel le développement social, économique et politique du pays peuvent trouver leur dynamisme nouveau. (BENMATTI, P.10). La demande de logement était certes importante, mais l'offre de la production restait très réduite. Voici quelques indicateurs sur la situation du logement selon les recensements à l'échelle nationale.

**CHAPITRE2: APPROCHE GLOBALE DE LA STRATEGIE POLITIQUE DU
LOGEMENTSOCIAL DANS LE CONTEXTE NATIONAL**

Recensement	1966	1977	1987	1998
Population	11 460 046	15 645 491	22 600 957	29 272 343
Logement	982 100 1	2 990 600	3 037 900	4 102 100
TOL%	6,1	6,83	7,54	7,14
TOP%	2,78	3,17	2,65	2,6

Tableau 9 Evolution de quelques indicateurs sur le logement

Source : ONS –RGPH, 1998.

Le tableau présente une légère diminution du Taux d’Occupation de Logement au cours de la décennie 1987et 1998.

Un effort considérable d’injection de ressources budgétaires est consenti à partir de 1999, très réduit au départ, mais rapidement augmenté par l’accroissement des ressources pétrolières¹³⁸. Il s’agit alors de promouvoir la relance de la machine économique, condition de lutte contre le chômage et la pauvreté, par la redynamisation de la production et des exportations hors hydrocarbures. *«La situation actuelle en Algérie doit prendre en considération, le couple contradictoire, préservation de la rente/approfondissement des réformes, à travers la stratégie des différents acteurs politiques, économiques et sociaux tant internes qu’externes, en intégrant les enjeux de la mondialisation.»*¹³⁹

Tous les moyens financiers publics et privés, susceptibles d’être mobilisés, sont mis à contribution ; c’est, selon l’expression du ministre de l’Habitat, l’avènement de « la politique du logement extra budgétaire ». Au cours de l’année 2002 , 200 milliards de DA, non exploités, étaient disponibles dans les caisses des organismes publics comme la CNEP, les assurances, les OPGI, la BEA, le CPA. Ces capacités financières pouvaient être utilisées immédiatement. Les banques privées étrangères, d’Arabie saoudite et des Emirats, installées en Algérie, sont associées au financement du logement. En 2005, les ressources financières engrangées sur les livrets d’épargne CNEP. Banque étaient évaluées à 450 milliards de DA., soit l’équivalent de 6 milliards de dollars¹⁴⁰ ; celles-ci s’attellent à renforcer les formules traditionnelles

¹³⁸Pour des raisons économiques, dont la croissance des pays émergents (Chine, Inde), le cours du Brent a évolué très positivement pour des pays exportateurs de pétrole tels que l’Algérie. Il passe de 17,91 dollars US en 1999 à 29,03 en 2003, 54,64 en 2005, 65,4 fin 2006, une moyenne de 75 fin 2007, à un cours de plus de 100 Dollars US en Avril 2008.

¹³⁹MEBTOUL, A. "L’Algérie du 08 avril 1999 au 08 avril 2008 : une transition inachevée", in *Quotidien d’Oran* du 06 avril 2008.

¹⁴⁰Ministère des Finances-déclaration du ministre in le quot. El Watan du 15-05-2005-p.02

CHAPITRE2: APPROCHE GLOBALE DE LA STRATEGIE POLITIQUE DU LOGEMENT SOCIAL DANS LE CONTEXTE NATIONAL

de crédits au logement. Durant cette période le programme gouvernemental engagé dans le secteur de l’habitat s’articule autour de la question de la prolifération de l’habitat insalubre sous toutes ses formes en donnant la priorité à l’éradication des bidonvilles, par la promulgation de la loi 04-04 pour la lutte contre l’habitat insalubre à travers le lancement d’importants programmes quinquennaux ,à partir de l’année 2005 jusqu’à nos jours.

2.2.5.2 Les Programmes quinquennaux de développements :

2.2.5.2.1 Le Programme quinquennal 2005 – 2009 :

Ce programme quinquennal a donné une grande importance au secteur de l’habitat urbain « programme d’ un million de logements »

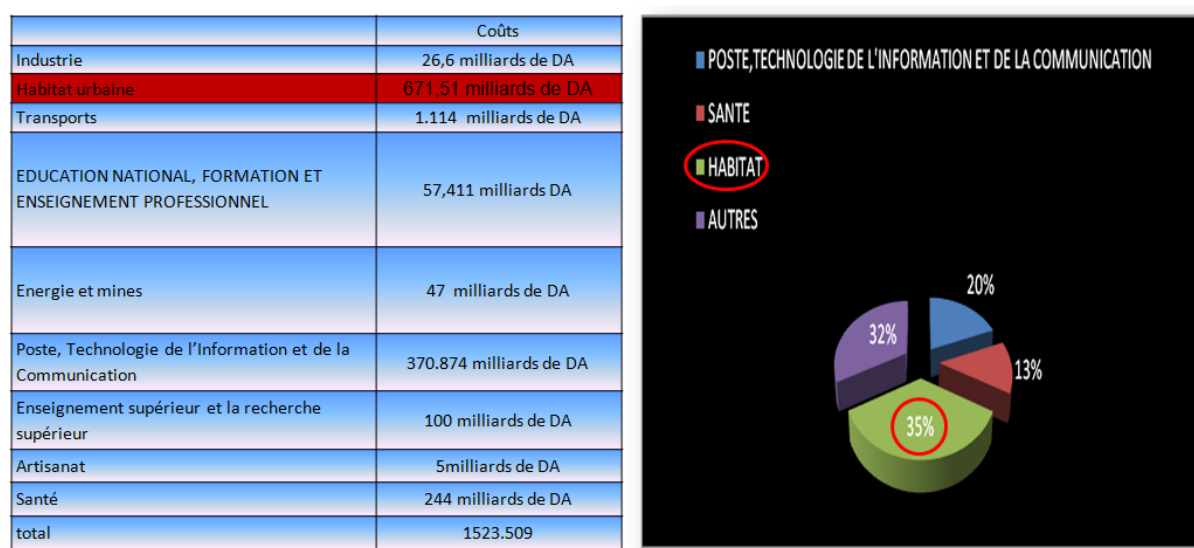


Figure 11 La place du secteur de l’habitat dans la répartition du budget de l’Etat 2005-2009,

Source différents ministère, traitement Auteur.

Le bilan d'activité de l'année 2009¹⁴¹, a enregistré les résultats suivants :217 795 logements ont été livrés ;269 247 logements ont été mis en chantier ; 557 000 logements et aient en cours de construction. Durant la période 2004-2009, 1 045 000 logements ont été livrés, dont 59%

¹⁴¹Présenté par le ministre de l'Habitat et de l'Urbanisme. une réunion restreinte d'évaluation consacrée au secteur de l'habitat et de l'urbanisme présidé par le Président de la République le 26 août 2010 Dans le cadre des auditions annuelles concernant les activités des différents départements ministériels. Le Bilan d'activité de l'année 2009 expose les actions et les réalisations projetées dans le cadre de la mise en œuvre des programmes du secteur au titre du plan quinquennal 2010-2014.

CHAPITRE2: APPROCHE GLOBALE DE LA STRATEGIE POLITIQUE DU LOGEMENTSOCIAL DANS LE CONTEXTE NATIONAL

de logements urbains et 41% de logements ruraux. Le parc national de logements a atteint, à fin 2009 un total de 7 090 000 logements. Ce programme a apporté une amélioration certaine dans les conditions générales d’habitat, puisque les Taux d’Occupation par Logement (TOL.) connurent entre 1998 et 2008 une baisse sensible, passant de 7,14 à 5,8.

Suite au séisme de BOUMERDES et d’Alger, il était impératif de prendre en charge pas moins de 180 000 relogé, à cet effet la loi 90-29 du 1^{er} décembre 1990 a été modifiée et complétée par la loi n° 04-05 du 14 août 2004 relative à l’aménagement et l’urbanisme, qui vise le respect des normes de la construction et de l’urbanisme et à mettre fin au développement de l’habitat précaire.

2.2.5.2.2 Le Programme quinquennal 2010– 2014 :

Dans ce programme plus de 3700 milliards DA soit l’équivalent de 50 milliards de dollars ont été alloués au secteur de l’habitat sur la période 2010-2014. Les prévisions de ce nouveau programme quinquennal concrétisent la stratégie du Président de la République qui a inscrit la résorption du déficit en logements en tant qu’axe prioritaire dans l’action du gouvernement. Ceci, en mobilisant près de 20% des crédits d’équipement qui fait que le secteur de l’habitat bénéficie d’un plan de développement d’une envergure jamais égalée jusque-là.

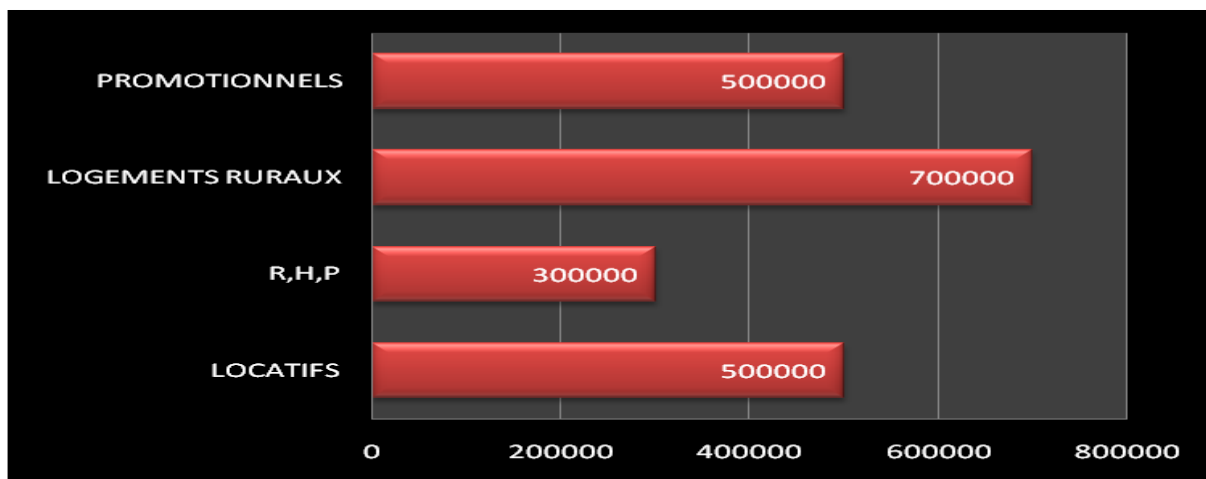


Figure 12 La répartition des différents mode d’habitat, Source ministère de l’habitat traitement Auteur.

L’Etat a favorise le logement rural en vue de lutter contre l’exode rural.

La dynamique et l’essor du secteur de l’habitat devaient avoir une incidence positive sur la croissance de l’économie nationale à travers la création d’emplois et donc de richesses.

CHAPITRE2: APPROCHE GLOBALE DE LA STRATEGIE POLITIQUE DU LOGEMENT SOCIAL DANS LE CONTEXTE NATIONAL

Le ministre¹⁴² avait annoncé "la création de plus d'un million de nouveaux emplois dans le cadre du plan quinquennal actuel", estimant que le secteur du bâtiment était "la principale locomotive du développement économique".

2.2.5.2.3 Le Programme quinquennal 2015– 2019 :

Ce programme a prévu le lancement de 1,6 million de logements tous segments confondus. A cet effet, l'effort d'intensification de production de logements devra se poursuivre « poursuivre les efforts engagés en matière d'habitat toutes formules confondues, à travers la diversification de l'offre en logements de manière à assurer une prise en charge de l'ensemble de la demande enregistrée, y compris celle nécessaire à la résorption de l'habitat précaire »¹⁴³.

Concrètement, pour affirmer sa volonté de poursuivre la production intensive de logements durant la période 2015-2019, et de résorber le déficit structurel en veillant à prendre en charge les différents besoins exprimés, il s'agit pour le secteur d'atteindre les deux objectifs centraux suivants¹⁴⁴ :

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

2.2.5.2.4 La Politique urbaine en Algérie :

Selon A. ZUCCHELI, l'urbanisme, est « l'ensemble des connaissances historiques et culturelles, des doctrines et des techniques ayant trait à la problématique de l'organisation et de la transformation de l'espace urbain » ; c'est aussi « l'ensemble des principes, des structures, des moyens et des contenus des politiques urbaines expérimentées, appliquées ou proposées dans différents contextes historiques, politiques et socio-économiques » .

La crise de l'habitat en Algérie n'a jamais été détachée de la crise à l'échelle urbaine. En effet, elle se caractérise, en plus de ses dimensions sociales, économiques et technologiques, par une non-maîtrise foncière et spatiale. Alors que la crise de l'habitat est à son paroxysme,

¹⁴²M. Nouredine Moussa, Le ministre de l'habitat et de l'urbanisme, journée d'information sur le développement des métiers du bâtiment. dimanche 27/09/2010 à Alger.

¹⁴³Rapport sur la politique gouvernementale dans le domaine de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville, ministère de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville, Septembre 2015

¹⁴⁴idem

CHAPITRE2: APPROCHE GLOBALE DE LA STRATEGIE POLITIQUE DU LOGEMENTSOCIAL DANS LE CONTEXTE NATIONAL

la crise du foncier induit, paradoxalement, une urbanisation tous azimuts à l'origine d'une extension démesurée des périmètres urbains.¹⁴⁵

L'analyse diachronique des textes règlementaires et législatifs nous informe que les réglementations concernant l'aménagement du territoire et l'urbanisme ont été décidées à un moment où l'Algérie subissait déjà les conséquences d'une urbanisation galopante et anarchique.

Une chronologie des outils de planification au cours des deux périodes, avant et après l'Indépendance du pays permet d'appréhender cette réalité de manière assez évidente.

2.2.5.2.4.1 Chronologie des outils de planification spatiale issus de la politique urbaine:

« Un droit sans histoire serait un droit sans avenir, ne sachant d'où il vient, il ne saurait connaître où il va. »¹⁴⁶. En effet, une rétrospective s'impose avant toute analyse de situation ou d'état de fait, d'autant plus que la réalité algérienne d'aujourd'hui trouve ses fondement dans la longue période de colonisation. « L'urbanisme en Algérie, sous sa forme moderne, est lié dès les débuts, à la colonisation française. Il a été marqué et continue à l'être par les expériences et les modèles français. C'est pourquoi qu'il est impossible d'écrire l'histoire de l'urbanisme et des villes en Algérie ignorant le fait colonial ».¹⁴⁷

PERIODES	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Lois ❖ Instruments □ Outils 	Utilisée en	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Objectifs ➤ Intérêts
1830-1919	<ul style="list-style-type: none"> □ « Plan d'alignement et de réserves »¹⁴⁸ l'outil principal régissant le développement des villes avant 1919.		<ul style="list-style-type: none"> ✓ Fixation des alignements et les largeurs des rues nouvelles à ouvrir. ✓ espaces publics. ✓ réserves foncières pour l'affectation des édifices publics et des monuments. ✓ délimitation des servitudes militaires. ✓ création des différents lotissements.

¹⁴⁵Younsi F. « mécanismes d'intervention spatiale et processus de production de l'espace bâti en Algérie » CNERAT-EPAU-Algérie.

¹⁴⁶Albert Rigaudière, Introduction historique à l'étude du droit et des institutions. Paris : Economica, 2006, 3e édition, p. 11.

¹⁴⁷Maouia SAIDOUNI, Eléments D'introduction A L'urbanisme, Casbah Edition ,2001 p197

¹⁴⁸ IdemP201

**CHAPITRE2: APPROCHE GLOBALE DE LA STRATEGIE POLITIQUE DU
LOGEMENTSOCIAL DANS LE CONTEXTE NATIONAL**

1919-1924	<ul style="list-style-type: none"> ◆ La promulgation de la loi « Cornudet » ☐ « Plan d'aménagement, d'extension et d'embellissement » appliqué en Algérie par le décret du 05/01/1922. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ généralisation des permis de construire. ✓ soumission des opérations de lotissement à Un régime d'autorisation et de réglementation particulier ✓ 'institution des projets d'aménagement, d'embellissement et d'extension des villes.
1924-1948	<ul style="list-style-type: none"> ☐ plan d'urbanisme de la capitale « Alger » en 1948, créée par l'agence de planification. ☐ plans des réseaux divers 	
1948-1962	<ul style="list-style-type: none"> ☐ plan de Constantine en 1958. ☐ « La grille d'équipements en 1959 »et les programmes d'urbanisme, les Zones a Urbanise par Priorité (ZUP).¹⁴⁹ ☐ Plan d'Urbanisme Directeur (PUD) : un programme général sur (20 ans). ☐ le programme d'équipement urbain et le Plan de Modernisation et d'Equipement (PME) sont des budgets pour le financement des programmes d'équipements et de développement économique. ☐ les plans d'urbanisme et de restructuration. ☐ les plans de détail, Elaborés à l'échelle des communes en se basant sur les orientations du plan d'urbanisme directeur PUD. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ amélioration du coté social et économique ✓ assurance d'équilibre entre le nombre d'habitant et l'offre d'emploi. ✓ restructuration des centres ville et rénovation des quartiers défectueux. ✓ organisation des secteurs urbanisés et urbanisable et la localisation des équipements.

¹⁴⁹ « Ces programmes sont spécifiquement pour la banlieue et les zones périphériques d'extension. Le complément indispensable de la ZUP est la grille d'équipement-la première fut, en 1959, la grille du pont du nom du conseiller technique du ministre de la construction.

La grille d'équipement établit des normes la programmation des équipements, en fonction d'une hiérarchie allant de l'unité de voisinage (800 à1200 logements) au grand ensemble (10000 logements), en passant par le quartier (2500 à 4000 logements)» Mouia SAIDOUNI, élément d'introduction à l'urbanisme - Histoire, méthodologie, réglementation, Edition casbah 2001. P205

**CHAPITRE2: APPROCHE GLOBALE DE LA STRATEGIE POLITIQUE DU
LOGEMENTSOCIAL DANS LE CONTEXTE NATIONAL**

Tableau 10 : La politique urbaine en Algérie avant l'indépendance¹⁵⁰, Source Auteur(2016)

Durant cette période, a eu lieu la promulgation de plusieurs instruments de planification qui ont marqué la fin de la présence coloniale en Algérie et ont continué à avoir une influence importante sur les instruments d'urbanisme après l'indépendance.

PERIODES	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Lois ❖ Instruments □ Outils } Utilisée en Algérie	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Objectifs/ ➤ Intérêts
1962-1966	<ul style="list-style-type: none"> ◆ loi de l'urbanisme héritée (loi 1958) appliquée jusqu'au 31/12/1962. ◆ La promulgation de loi la 24/08/1962 ◆ loi du 18/03/1963. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ concentration de l'Etat sur les solutions urgentes des affaires politiques, sociales et économiques. ➤ protection et gestion des biens inoccupés après le départ massif des colons ➤ mise en ordre des biens vacants
1967-1989	<ul style="list-style-type: none"> □ Premier plan triennal (1967-1969) □ Premier plan quadriennal (1970-1973) □ Deuxième plan quadriennal (1974-1977) ◆ Lois des réserves foncières en 1974, ◆ Loi du permis de construire du permis de lotir en 1975 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ prise-en en charge des régions pauvres du pays à travers un programme important d'équipements. ✓ création de plusieurs zones industrielles après la nationalisation des hydrocarbures en 1971. ✓ mise en œuvre des Plans Communaux de Développement (PCD) et pour les grandes villes des Plans de Modernisation Urbaine(PMU) ✓ Etablissement d'instruments d'urbanisme opérationnel et de détail par la création des grands ensembles (ZHUN).

¹⁵⁰les téléchargements des Journaux officiels :www.joradp.dz. Ainsi que la documentation selon :*Salah BOUCHEMAL, colloque international, la production de l'urbain en Algérie, entre planification et pratiques, laboratoire RNAMS, centre universitaire Larbi Ben Mhidi, Algérie.*
LABII B., BESTANDI S., Les instruments d'urbanisme, communication au séminaire national sur « La gestion de la ville et le développement durable », Centre universitaire Larbi Ben M'hidi (Algérie) ,18 et 19 mai 2004.

**CHAPITRE2: APPROCHE GLOBALE DE LA STRATEGIE POLITIQUE DU
LOGEMENTSOCIAL DANS LE CONTEXTE NATIONAL**

	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Lois des coopératives immobilières en 1976 Les instruments de planification spatiale: <ul style="list-style-type: none"> ❑ Le Plan Communal de Développement (PCD) appliqué à l'échelle locale, lancé par le 2ème plan quadriennal. ❑ Le plan de modernisation urbaine PMU 'intervient sur le tissu urbain existant à l'intérieur des villes (moyenne ou grande) ❑ Le Plan d'Urbanisme Directeur (PUD) instauré par une simple circulaire interministérielle n°01181/PU/2174 du 16/10/1974 son introduction comme instrument de planification urbaine, a eu lieu au cours de la période coloniale en France en 1958 suivant le décret n°58-1463 du 31/12/1958.En Algérie, sa création est venue suite au décret n°73/29 du 08/07/1973,et l'ordonnance ministérielle n°1181/PU/2174 du 16/10/1974initié officiellement le plan d'urbanisme directeur en délimitant les procédures de son élaboration et son approbation. ❑ Le Plan d'Urbanisme Provisoire (PUP) concerne les groupements qui n'ont pas bénéficiés du PUD .il a été promulgué a travers la loi communale. ❖ ZHUN: instrument d'urbanisme opérationnel de programmation, de réalisation sectorielle 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ amélioration des équipements sociaux. ✓ développement de l'agriculture ✓ développement de l'industrie ✓ organisation et la planification des mutations des villes ✓ la localisation des équipements et la répartition spatiale des investissements par le (PCD). ✓ gestion et organisation de l'espace urbain ✓ répartition des différents programmes d'équipement et d investissement à court , moyen et long terme. ✓ Objectif de l'ordonnance et du décret: initiation officielle du plan d'urbanisme directeur en délimitant les procédures de son élaboration et son approbation. ✓ les même perspectives et objectifs du PUD avec la différence dans la durée réduite pour l'élaboration du PUP ainsi que son approbation : décentralisation ✓ concrétisation du modèle de développement urbain prévu par le plan d'urbanisme directeur PUD en réponse à l'énorme besoin en logements. ✓ les même objectifs et perspectives des plans précédents. Objectif des instruments ✓ Développement de l'Algérie par une nouvelle politique de l'aménagement du territoire à l'horizon 2025. ✓ fixation des orientations fondamentales d'aménagement des territoires et détermination
--	--	--

CHAPITRE2: APPROCHE GLOBALE DE LA STRATEGIE POLITIQUE DU LOGEMENTSOCIAL DANS LE CONTEXTE NATIONAL

	<p>d'intervention et de projection en périphérie concernant l'habitat. Instituées par la circulaire n°355/PU2/75 du 19/02/1975.</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Premier Plan quinquennal(1980-1984) <input type="checkbox"/> Deuxième Plan quinquennal(1985-1989) ◆ promulgation de la loi N°87/03 du 27/01/1987 sur l'aménagement du territoire avec les nouveaux schémas d'aménagement du territoire : <input type="checkbox"/> Le SNAT (Schéma National d'Aménagement du Territoire). <input type="checkbox"/> Le SRAT (Schéma Régional d'Aménagement du Territoire). <input type="checkbox"/> Le PAW (Schéma National de Wilaya). 	<p>des prévisions et des règles d'urbanisme.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ✚ L'intention de dissiper les incohérences du tout planifié et de l'Etat contrôleur, programmeur, investisseur, financier et réalisateur, ont commencé avec la création d'un important ministère de la planification et de l'aménagement du territoire en 1980. ✚ La période (1988-1990) a vu la crise économique et la baisse du prix du pétrole, ce qui a influé négativement sur la politique de l'Etat entraînant l'abandon par ce dernier du monopole de l'aménagement du territoire (fin de la révolution agraire). ✚ Cette crise était l'opportunité qui a impulsé la réflexion dans le sens d'une économie libre. La nouvelle situation a conduit à la nécessité de procéder à des nouveaux changements politiques et économiques, qui ont été concrétisés dans la constitution de 1989 qui a promulgué le système économique libre et a proclamé le droit de la propriété privé et sa protection. 		
<p>1990-à nos jours</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ La loi 90/25 de la 18/11/1990 portant orientation foncière ◆ La loi 90/30 de la 01/12/1990 portant loi domaniale ◆ la loi 90/29 du 01/12/1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme qui institue : <input type="checkbox"/> Le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme(PDAU) <input type="checkbox"/> Le Plan d'Occupation des Sols 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Préciser et développer les orientations arrêtées pour la commune concernée et les aires de planification, et en déduire pour le territoire communal les actions et les règles qui concernent l'utilisation du sol. ✓ Fixer de manière détaillée des droits d'usage des sols et de construction. toute implantation de lotissement doit être

**CHAPITRE2: APPROCHE GLOBALE DE LA STRATEGIE POLITIQUE DU
LOGEMENTSOCIAL DANS LE CONTEXTE NATIONAL**

	<p>(POS)</p> <p>◆ La loi n°06 – 06 du 20 février 2006 d’orientation de la ville Schéma de Cohérence Urbaine (SCU)</p> <p>◆ La loi n°01-20 du 12/12/2001, relative à l’aménagement et au développement durables du territoire.</p> <p>□ SNAT 2025 qui englobe :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 20 programmes d’Action Territoriale(PAT). • 19 schémas directeurs sectoriels des grandes infrastructures et des services collectifs d’intérêt national. • 09 Schémas Régionaux d’Aménagement du Territoire(SRAT) • 04 Schémas Directeurs d’Aménagement d’Aires Métropolitaines (SDAAM) : Alger, Oran, Annaba, Constantine. • 48 Plans d’Aménagement de Wilaya (PAW). 	<p>obligatoirement conforme aux dispositions du POS et aux descriptions du PDAU.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ comble le vide du processus de planification entre l’échelle territoriale et l’échelle locale urbain, met en place un outil d’orientation stratégique capable de traduire une vision collective, négociée et partagée par tous les acteurs concernés de son développement sur les 15-20 ans à venir (Participation). ✓ mise en œuvre de la politique de la ville durable à l’échelle locale. ✓ maîtrise de la croissance des agglomérations. ✓ durabilité des ressources ✓ rééquilibrage du territoire ✓ l’équité sociale et territoriale ✓ l’attractivité et la compétitivité des territoires
--	---	--

Tableau 11 La politique urbaine en Algérie après l’indépendance¹⁵¹, Source Auteur (2016)

¹⁵¹ idem

CHAPITRE2: APPROCHE GLOBALE DE LA STRATEGIE POLITIQUE DU LOGEMENTSOCIAL DANS LE CONTEXTE NATIONAL

Synthèse

En analysant les différentes étapes de la politique urbaine en Algérie qui ont été jalonnées par des instruments de planification spatiale et de gestion urbaine, nous déduisons ce qui suit :

-La période 1830-1919 s'est caractérisée par la création de lotissements. Le même principe a été suivi dans la politique urbaine en Algérie jusqu'en 1974, date de promulgation de plusieurs instruments de planification notamment les lotissements.

- La période 1948-1962 est marquée par la création de plusieurs plans, outils et instruments de planification notamment : la grille des équipements, le Plan d'Urbanisme Directeur (PUD), le Plan de Modernisation et d'Équipement (PME). Les mêmes instruments sont créés en Algérie durant les périodes qui suivent notamment : la grille des équipements qui est exploitée jusqu'à nos jours, le Plan d'Urbanisme Directeur (PUD) a été créé en 1974, comme instrument de planification, le Plan de Modernisation et d'Urbanisme(PMU).

-A partir de la deuxième moitié des années 1971, l'Etat s'est chargé, de la quasi-totalité des programmes massifs de logements, sous forme de grands ensembles ou de lotissements d'auto-construction. Cela a engendré des espaces de vie désarticulés et mal équipés.

Depuis les années 1980, un discours urbanistique majeur, sur le plan universel, met en avant la notion d'urbanisme qualitatif fondé essentiellement sur une meilleure prise en charge des échelles mineures par le biais du POS. qui se veut un instrument opérationnel et de composition urbaine.

2.2.5.2.4.2 Localisation des programmes de logements :

Convaincu que l'environnement urbain doit permettre à chacun de retrouver son lieu, de reconnaître et de s'approprier son espace, le Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme impose que l'implantation du projet doit être conforme aux prescriptions définies par les instruments d'urbanisme(PDAU et POS).Fait qui exige dans l'étude préliminaire l'analyse détaillée de l'environnement immédiat du projet de manière à évaluer l'importance des contraintes et les spécificités afin d'en tenir compte dans la justification du parti adopté et dans la conception du projet. (MHU, 2007, P.3)En général tous les projets sont localisés sur des terrains appartenant aux domaines de l'Etat et inclus dans les périmètres urbains. Quelques paramètres particuliers doivent être pris en considération selon les prescriptions techniques et fonctionnelles applicables aux logements émis par le ministère de l'habitat. Le maître de l'œuvre devra lors de la conception veiller à :

**CHAPITRE2: APPROCHE GLOBALE DE LA STRATEGIE POLITIQUE DU
LOGEMENTSOCIAL DANS LE CONTEXTE NATIONAL**

- ✓ Rechercher la notion de quartier dans le projet en renforçant ses limites et ses espaces privés en lui créant ses propres portes virtuelles.
- ✓ Tenir compte du bâti existant, dans son architecture, sa disposition et son contexte (contraste-intégration).
- ✓ Valoriser l'espace extérieur en créant la relation entre le bâti et l'environnement immédiat, Cette relation doit être clairement matérialisée par des espaces hiérarchisés.

2.2.6 Aspect législatif et financement du logement selon la typologie:

la typologie de logement se décline en trois catégories: le logement individuel «habitat individuel»¹⁵²,le logement semi collectif «habitat intermédiaire»¹⁵³,et le logement collectif «l'immeuble»¹⁵⁴.

L'objectif principal de la politique du logement est de permettre à toutes les catégories de la population de se loger correctement et librement, en fonction de leurs choix et de leur revenu. A cet effet, l'Etat a élargi sa gamme de formules de financement (aides, garanties d'accès aux crédits, financements budgétaire...).Ces formules sont plus adaptées aux conditions socio-économiques des futures bénéficiaires. ci -dessous un tableau qui présentes quelque modes de production de logement.

	Définition	Caractéristique	Textes
Logement Participatif	Réalisé ou acquis grâce à une aide de l'Etat avec participations des acquéreurs de catégories à revenus intermédiaires.. Intervention de la « CNL ».	40m2 (entre 50-70m2 habitable). Dans un programme de logement collectifs, semi collectifs ou en individuels.	Décret n° du 1er Mars 1993 relatifs à l'activité immobilière Décret exécutif n° 94-308 du 04 Octobre 1994 définissant les règles d'intervention de la caisse nationale du logement en matière de soutien financier des ménages.
Logement Promotionnel	Peuvent être destinés soit à la satisfaction des besoins familiaux propres, soit à la vente ou à la location	Doivent favoriser l'habitat de type collectif et semi-collectif particulièrement en milieu urbain.	Loi n° 86-07 du 04 Mars 1986 relative à la promotion immobilière. Décret législatif 1er Mars 1993 relatif à l'activité immobilière. Décret exécutif n° 94-308 du 04 Octobre 1994 définissant les règles

¹⁵²On entend par habitat individuel, un habitat ou du sol au ciel tout vous appartient, ou l'on possède, prise entre deux murs, une tranche de construction qui repose directement sur le sol, et sur laquelle rien n'est posé d'autre que son propre toit. (ELEB-VIDAL, CHATELET,MANDOUL, 1990, P.16-17).

¹⁵³habitat intermédiaire entre collectif et individuel, doté d'un confortable espace extérieur privatif. C'est une organisation tout à la fois proche de la maison individuelle par certaines qualités spatiales, et proche de l'immeuble par l'organisation en appartement et leur regroupement.

¹⁵⁴L'immeuble par opposition à l'habitat intermédiaire est donc une construction dont la hauteur est supérieure à trois niveaux, dont les accès sont collectifs, et qui plutôt que des terrasses propose parfois des balcons, parfois aucun espace extérieur privé. (ELEB-VIDAL, CHATELET, MANDOUL, 1990, P.23).

**CHAPITRE2: APPROCHE GLOBALE DE LA STRATEGIE POLITIQUE DU
LOGEMENT SOCIAL DANS LE CONTEXTE NATIONAL**

		Les opérations de promotion immobilière sont des opérations commerciales.	d'intervention de la caisse nationale du logement, en matière de soutien financier des ménages. Arrêté interministériel n° 94-308 du 04 Octobre 1994 définissant les règles d'intervention de la caisse nationale du logement, en matière de soutien financier des ménages.
Le Logement Promotionnel Aidé «LPA ¹⁵⁵ »	(depuis 2010) en remplacement du logement social participatif connu sous l'appellation de LSP ¹⁵⁶ .	un logement neuf réalisé par un <u>promoteur immobilier</u> conformément à des spécifications techniques et des conditions financières définies. Il est destiné à des postulants éligibles à l'aide de l'Etat. s'adresse aux citoyens à revenus moyens. Montage financier qui tient compte d'un apport personnel, d'un crédit bonifié et d'une aide frontale directe de la CNL qui est versée au promoteur.	Disposition des articles 77 de la loi de finances pour 2010 et 109 de la loi de finances complémentaire pour 2009 Article 22 de la loi n°11-11 du 18 juillet 2011, portant loi de finances complémentaire pour 2011 Décret exécutif n° 10-87 du 10 mars 2010 fixant les niveaux et les modalités d'octroi de la bonification du taux d'intérêt des prêts accordés par les banques et les établissements financiers pour l'acquisition d'un logement collectif et la construction d'un logement rural par les bénéficiaires. Arrêté interministériel du 14 mai 2011 définissant les spécifications techniques et les conditions financières applicables à la réalisation du logement promotionnel aidé Arrêté interministériel du 14 mai 2011 fixant les conditions et les modalités de cession de terrains relevant du domaine privé de l'Etat et destinés à l'implantation de programmes de logements aidés par l'Etat
<u>Difference entre LSP et LPA</u> : En 2010 le LPA a remplacé le LSP avec quelques changements. Le niveau de revenu est passé de 72.000.00DA à 108.000.00 DA.le taux de credit bancaire au profit de l'acquireur a chuté de 4% à 1% , et de 7% à 4% au profit du promoteur.le dépôt de dossier se faitactuellement au niveau de la Daira pour le LPA et			

¹⁵⁵Le prix moyen d'un logement LPA est de 2.800.000 dinars. Le règlement de ce montant se fait de la manière suivante : La CNL procède au virement de l'aide frontale au profit du promoteur (700.000 ou 400.000 DA). Un apport du bénéficiaire qui varie entre 600.000 et 900.000 DA (cet apport peut être payé sur plusieurs tranches tant que le logement n'est pas achevé). Le reste est financé par un crédit bancaire à taux bonifié.

¹⁵⁶LSP. avait connu une phase de démarrage ; entre l'année 2000 et l'année 2002 ;les quotas étaient alloués par le ministère aux wilayas qui les répartissaient sur les communes ; c'est à ce moment seulement que les promoteurs pouvaient intervenir .le mode de financement du L.S.P. se fait par tiers ; 1/3 constitue l'apport de l'acquéreur; le reste est partagé entre l'aide de l'Etat et le crédit bancaire. (l'aide de l'Etat en fonction de son revenu; cette aide se situe entre 400 mille et 500 mille DA.; le bénéficiaire peut payer son logement par tranches au fur et à mesure que les travaux de sa construction avancent).

**CHAPITRE2: APPROCHE GLOBALE DE LA STRATEGIE POLITIQUE DU
LOGEMENT SOCIAL DANS LE CONTEXTE NATIONAL**

auparavant chez le promoteur pour LSP.			
La location-vente ¹⁵⁷	Un mode d'accès au logement avec option préalable pour son acquisition en toute propriété, au terme d'une période antérieure de location fixée dans le cadre d'un contrat écrit. destiné aux couches moyennes de la population dont le niveau des revenus ne dépasse pas cinq (5) fois le SNMG (salaire national minimum garanti). ne peuvent postuler ni au logement social réservé aux démunis ni au logement promotionnel trop cher par rapport à leur revenu.	Chaque programme de location-vente se compose de 50% F3 et 50% F4. La surface des logements est fixée 70m ² pour F3 et 85m ² pour les F4	décret exécutif n° 91-148 du 12 Mai 1991, portant création de l'Agence Nationale de l'Amélioration et du Développement du Logement , le décret exécutif n° 01 –105 DU 29 Moharram 1422 correspondant au 23 Avril 2001 fixant les conditions et modalités d'acquisition dans le cadre de la Location- Vente de logements réaliser sur fonds publics, notamment ses articles 15 et 16
Le logement Social/Public Locatif « LSL/LPL »	Le Logement Public Locatif plus connu sous l'appellation de logement social est un type de logement qui est réalisé par l'état (OPGI) sur fonds publics	Destiné aux catégories sociales défavorisées dépourvues de logement ou vivant dans des conditions précaires ou insalubres.	Décret exécutif n° 08-142 du 11 mai 2008 fixant les règles d'attribution du logement public locatif. Décret exécutif n° 98-43 du 1er Février 1998 Fixant les conditions et modalités de transfert du droit au bail d'un logement à caractère social du patrimoine des OPGI. Décret exécutif n° 07-10 du 11 janvier 2007 fixant les conditions et les modalités d'application de la réduction du prix de vente des logements publics locatifs au profit

¹⁵⁷ Pour garantir la réussite de l'opération, le gouvernement a confié le projet exclusivement à l'AADL, mis à sa disposition des terrains et des facilités pour construire rapidement les logements et loger les demandeurs. deux programmes de 20 000 logements en 2001 et de 35 000 autres en 2002, financés sur les fonds du Trésor public, ont été lancés (permis à des dizaines de milliers d'Algériens d'avoir un toit convenable). mais le bilan est loin d'être positif. au premier trimestre 2016 plus de 310 000 logements AADL ont été lancés ou sont en cours de lancement pour être affectés aux souscripteurs n'ayant pas encore bénéficié d'affectation.

**CHAPITRE2: APPROCHE GLOBALE DE LA STRATEGIE POLITIQUE DU
LOGEMENTSOCIAL DANS LE CONTEXTE NATIONAL**

Logements Publics Promotionne (LPP)		consenti à tout postulant ne possédant pas ou n'ayant pas possédé en toute propriété, ni lui ni son conjoint, un bien à usage d'habitation ou un lot de terrain à bâtir, ni acceptée une aide financière et ayant un niveau de revenus supérieur six (6) fois et inférieur ou égal à douze (12) fois le SNMG .	des moudjahidines et des ayants-droit la loi n°11- 04 du 17 février 2011, fixe les règles régissant l'activité de promotion Immobilière. Décret exécutif n° 14 – 203 du 15 juillet 2014 fixant les conditions et les modalités d'acquisition du logement promotionnel public, révèle que le LPP est d'intérêt public ;
-------------------------------------	--	--	--

Tableau 12 mode de production de logement (segments d'offre) en Algérie,

Sources multiples¹⁵⁸, Traitement Auteur

Les prêts accordés aux souscripteurs d'opérations de promotion immobilière tant par la CNEP. que par l'ensemble des banques sont effectués à différentes conditions 6,5% par an pour les logements collectifs de type économique ; 7,5% pour les logements collectifs de type amélioré ; 9,5% par an pour les logements dits de standing. Les prêts ne peuvent être supérieurs à 50% de la valeur du projet .En 2005, les ressources financières engrangées sur les livrets d'épargne CNEP Banque étaient évaluées à 450 milliards de DA, soit l'équivalent de 6 milliards de dollars ¹⁵⁹.Les taux des prêts et des aides sont appliqués suivant la réglementation en vigueur. Ci-dessous quelques textes réglementaires :

- Décret exécutif n° 10-87 du 10 mars 2010 fixant les niveaux et les modalités d'octroi de la bonification du taux d'intérêt des prêts accordés par les banques et les établissements financiers pour l'acquisition d'un logement collectif et la construction d'un logement rural par les bénéficiaires.
- Arrêté interministériel du 14 mai 2011 définissant les spécifications techniques et les conditions financières applicables à la réalisation du logement promotionnel aidé.
- Arrêté interministériel du 14 mai 2011 fixant les conditions et les modalités de cession de terrains relevant du domaine privé de l'Etat et destinés à l'implantation de programmes de logements aidés par l'Etat

¹⁵⁸ thèses ,document du ministère, téléchargements : <https://algeriepart.com/2017/11/13/enquete-logement-algerie-classe-moyenne-a-ete-arnaquee-meprisee/>

¹⁵⁹ F. de CHOAY – L'urbanisme en question- p.10.

**CHAPITRE2: APPROCHE GLOBALE DE LA STRATEGIE POLITIQUE DU
LOGEMENT SOCIAL DANS LE CONTEXTE NATIONAL**

□ Décret exécutif n°10-235 du 05 octobre 2010, fixant les niveaux de l'aide frontale octroyée par l'Etat pour l'accession à la propriété d'un logement collectif ou d'un logement rural, les niveaux de revenu des postulants à ces logements ainsi que les modalités d'octroi de cette aide.

Les octrois des aides et des bonifications de crédits sont liés aux revenus des ménages ainsi qu'à la typologie des programmes de logement mise à disposition illustré dans le tableau ci-après :

Types de programmes	Niveau de revenus des ménages	Aide à l'Accès à la Propriété (ou AAP)	Bonification des crédits à la construction ou à l'achat (depuis 2010)	
Logements Promotionnels	+ 12 SNMG	Pas de AAP	Pas de prêt bonifié	
	12 x SNMG			
Programme Location-Vente AADL	11 x SNMG		Prêt bancaire bonifié à 3%	
	10 x SNMG			
	9 x SNMG			
	8 x SNMG			
	7 x SNMG			
Logement Public Aidé (ex Logement Social Participatif)	6 x SNMG		AAP de 400 000 DA	Prêt bancaire bonifié à 1%
	5 x SNMG		DA	
	4 x SNMG		AAP de 600 000 DA	
	3 x SNMG	DA		

Tableau 13 Critères d'éligibilité et de financement des ménages pour L'accès au logement « promotionnels, AADL et LPA »

Source : Rapport Banque Mondiale Comby-Horenfeld.

Suite à un travail de recherche documentaire sur la procédure d'octroi de terrain par l'Etat au promoteur, en plus des aides et bonifications, pour la réalisation de programmes de logements, il nous a été possible de synthétiser ce qui suit.

L'Etat a favorisée l'octroi du terrain sur tout le territoire national en prévoyant des abattements sur le prix du terrain au profit du promoteur:

- 80% dans les wilayas d'Alger, Oran et Constantine.
- 95 % dans les wilayas des Hauts Plateaux et du Sud
- 90 % dans les autres wilayas du pays.

CHAPITRE2: APPROCHE GLOBALE DE LA STRATEGIE POLITIQUE DU LOGEMENTSOCIAL DANS LE CONTEXTE NATIONAL

*Quand il s'agit de réalisation de locaux à usage commercial (autre que d'habitation) l'abattement accordé devra être limité à la superficie du terrain et le promoteur bénéficie d'un crédit à taux bonifié de (4% à la charge du promoteur).

* Pour inciter la promotion immobilière privée, l'Etat a octroyé des crédits couvrant jusqu'à 50 % du montant maximum de l'opération ; et enfin il institue un impôt unique favorable de 25%. L'engagement direct de l'Etat marque la volonté des pouvoirs publics d'atteindre les objectifs qu'ils s'étaient fixés.

2.2.7 Les Acteurs de production de logement et de suivis des opérations :

Durant toute la période de l'après indépendance à nos jours, le secteur de l'habitat a connu des mutations au sein de ses services, aussi bien centralisés que décentralisés, accompagné de changements dans ses organigrammes, ainsi que des fusions et de découpages au sein des différentes directions. « *Tous ces organismes publics ont des rôles qui se chevauchent* »¹⁶⁰ en vue d'assurer un bon fonctionnement du dit secteur.

2.2.7.1 Services déconcentrés du ministère de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville :

Le nouvel organigramme des services déconcentrés au sein du ministère de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville a subi des transformations au niveau de ses direction, à savoir le découpage de la Direction du Logement et des Equipements Public (DLEP) en deux directions de wilaya qui sont :la Direction de Logement (DL) et la Direction des Equipements Public (DEP).ainsi que d'autre organisme tel que DUAC.

¹⁶⁰ Rapport du Ministère de l'Habitat (stratégie nationale d'habitat (96-2000).

CHAPITRE2: APPROCHE GLOBALE DE LA STRATEGIE POLITIQUE DU LOGEMENT SOCIAL DANS LE CONTEXTE NATIONAL

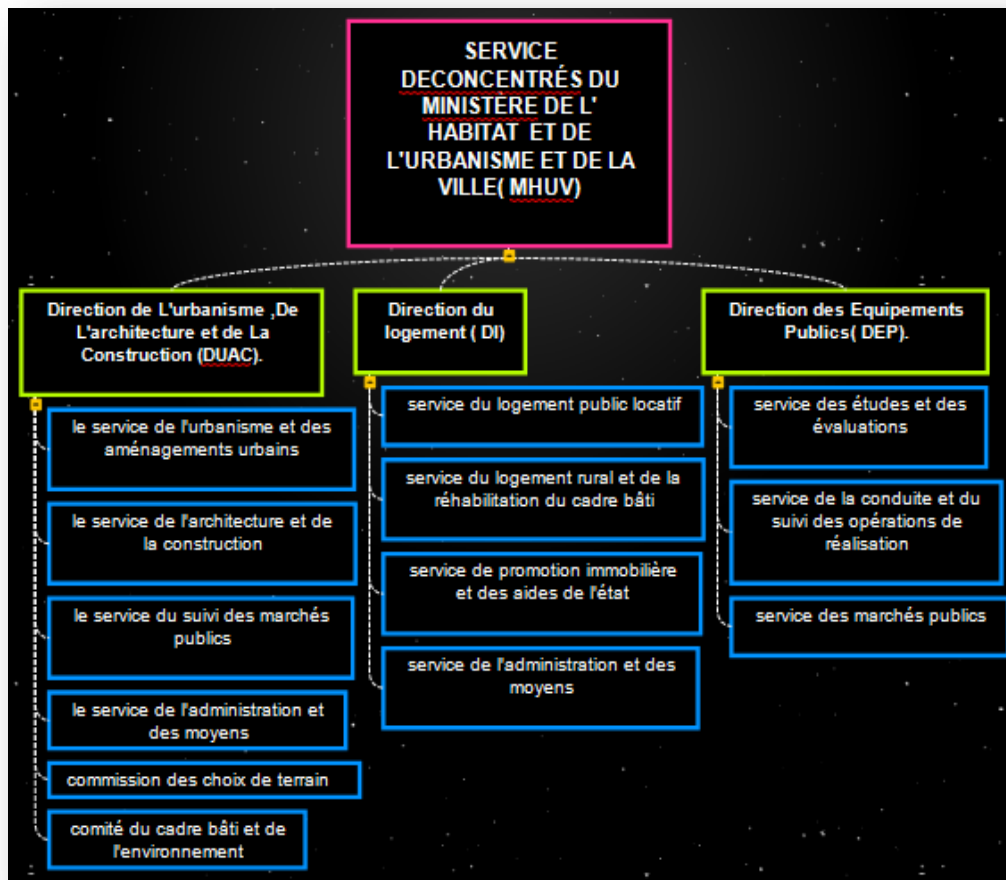


Figure 13 Organigramme des services déconcentrés du ministère de l'habitat , de l'urbanisme et de la ville,

Source :MHUV 2016 traitement Auteur

Le ministère de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville est principalement composé de trois directions :la Direction de l'Urbanisme, de l'Architecture et de la Construction (DUAC), la Direction de Logement (DL), la Direction du Logement et des Equipements Public (DLEP).ces dernières sont formés d'une série de services.

2.2.7.2 Organismes sous tutelle du ministère de l'habitat et de l'urbanisme et de la ville :

Les organismes dépendants et sous tutelle du ministère de l'habitat et de l'urbanisme et de la ville, sont multiples. Chacun possède des missions bien définies à accomplir au niveau national et au niveau local, mentionnés dans l'organigramme suivant :

CHAPITRE2: APPROCHE GLOBALE DE LA STRATEGIE POLITIQUE DU LOGEMENT SOCIAL DANS LE CONTEXTE NATIONAL

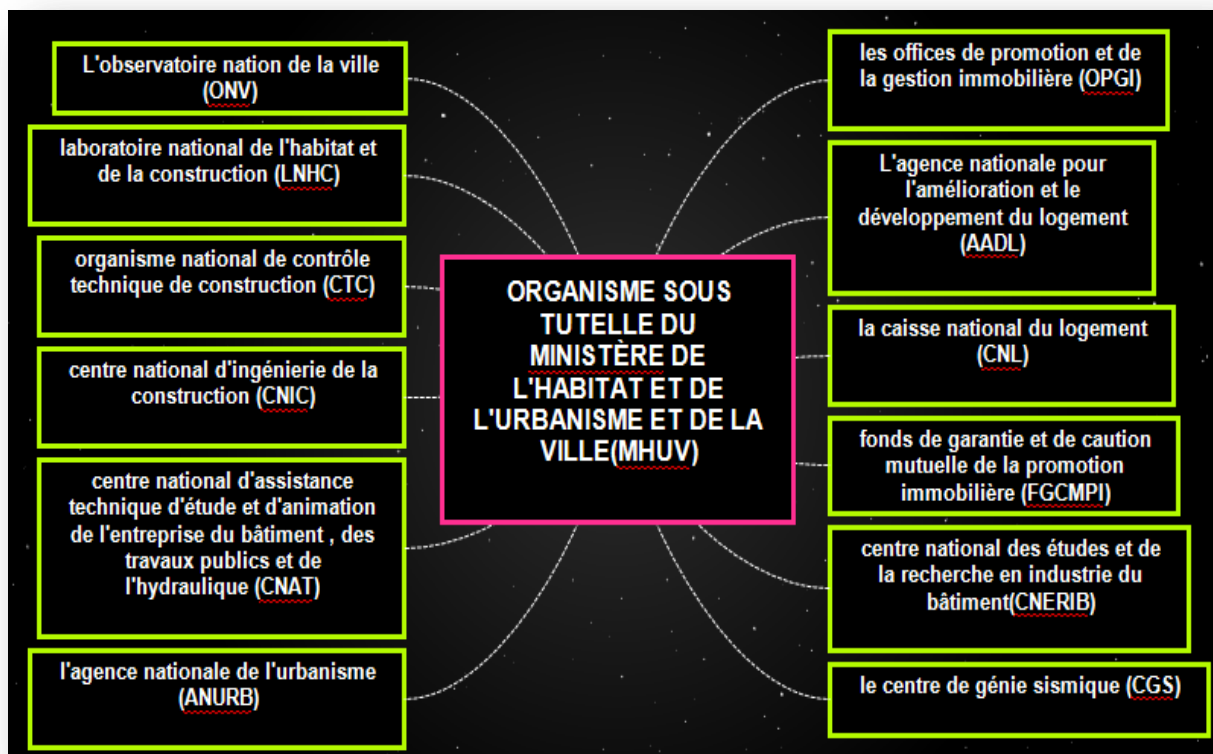


Figure 14 les organismes sous tutelle du ministère de l'habitat , de l'urbanisme et de la ville,

source: MHUV 2016 traitement Auteur.

Selon le site officiel du ministère de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville, Chacun de ces organismes assure des missions distinctes :

2.2.7.2.1 Les Offices de Promotion et de Gestion Immobilières (OPGI) :

Établissements publics dotés de la personnalité morale et de l'autonomie financière (EPIC) (soumis aux règles de droit commercial) leur mission principale est la mise en œuvre de la politique sociale de l'état.

2.2.7.2.2 L'Agence Nationale pour l'Amélioration et le Développement du Logement (AADL) :

Établissement public à caractère industriel et commercial doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière, sous la tutelle du ministère de l'habitat et de l'urbanisme; sa mission est d'assurer le service public (voir supra).

CHAPITRE2: APPROCHE GLOBALE DE LA STRATEGIE POLITIQUE DU LOGEMENT SOCIAL DANS LE CONTEXTE NATIONAL

2.2.7.2.3 La Caisse National du Logement (CNL) :

Établissement Public à Caractère Industriel et Commercial (EPIC) il a donc le caractère lucratif, principalement chargé de la gestion des contributions et aides de l'état en faveur de bénéficiaire de logement, de résorption de l'habitat précaire, de restructuration urbaine, de réhabilitation et préservation du cadre bâti et de promotion du logement à caractère social.

2.2.7.2.4 Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière (FGCMPI) :

Organisme à caractère mutualiste, placé sous la tutelle du ministère de l'habitat et de l'urbanisme, le fonds ne poursuit pas de but lucratif. mais jouit de la personnalité morale et de l'autonomie financière. Garantit les paiements effectués sous forme d'avance à la commande par les futurs acquéreurs de logements (ou immeuble à usage autre que l'habitation) dans le cadre d'une vente sur plans (VSP).

2.2.7.2.5 Centre National des Etudes et de la Recherche en Industrie du Bâtiment (CNERIB) :

Établissement à caractère d'assistance, il est chargé d'entreprendre tous travaux scientifiques et techniques se rapportant à la mise au point, au développement et à la maîtrise des techniques pour accroître les performances de l'appareil de production du secteur de la construction.

2.2.7.2.6 le Centre de Génie Sismique (CGS) :

Établissement à caractère d'assistance ayant pour mission d'effectuer des recherches en vue de connaître le mouvement sismique et le comportement des structures afin de formuler et d'améliorer la réglementation technique de la construction.

2.2.7.2.7 l'Agence Nationale de l'Urbanisme (ANURB) :

Établissement à caractère d'assistance, chargé d'élaborer toute étude ayant pour finalité la réservation des sols nécessaires aux projets à caractère spécifique de l'état des collectivités locales et des organismes intéressés.

**CHAPITRE2: APPROCHE GLOBALE DE LA STRATEGIE POLITIQUE DU
LOGEMENTSOCIAL DANS LE CONTEXTE NATIONAL**

2.2.7.2.8 Centre National d'Assistance Technique d'études et d'animation de l'entreprise du bâtiment , des travaux publics et de l'hydraulique (CNAT) :

établissement à caractère d'assistance, chargé de réunir, traiter et diffuser la documentation relative aux techniques et procédés de construction, matériels, matériaux et équipements utilisés dans le secteur de la construction ainsi que toutes informations utiles relatives à l'organisation, la gestion et la coordination des travaux du bâtiment des travaux publics et de l'hydraulique; de tenir à jour et diffuser les différents textes législatifs et réglementaires ainsi que les instructions et décisions intéressant les entreprises.

2.2.7.2.9 Centre National d'Ingénierie de la Construction (CNIC) :

établissement à caractère d'assistance, chargé d'élaboration de programmes d'études de projet la définition des besoins des choix des technologies adaptées et des études de faisabilité des projets de leur économie générale ainsi que de plans guides devant servir de base aux études d'exécution .

2.2.7.2.10 Organisme national de Contrôle Technique de Construction (CTC) :

établissements publics dotés de la personnalité morale et de l'autonomie financière : ils sont commerçants dans leurs rapports avec les tiers et sont soumis aux règles de droit commercial, l'organisme est chargé du contrôle technique de la construction de bâtiment de toute nature pour s'assurer de la stabilité et de la durabilité des ouvrages fondation viabilité ayant un impact sur la stabilité de l'ouvrage, d'ossature de clos et couvert en vue de réduire les risques à la prévention des différents aléas techniques susceptible d'être rencontrés dans la réalisation.

2.2.7.2.11 Laboratoire National de l'Habitat et de la Construction (LNHC) :

dotés de la personnalité morale et de l'autonomie financière , ils sont commerçants dans leurs rapports avec les tiers et sont soumis aux règles de droit commercial, est chargé d'effectuer des études, analyses et recherches se rapportant aux sols à la conception des fondations aux analyses et aux matériaux utilisés dans la construction , en liaison avec institutions concernées.

**CHAPITRE2: APPROCHE GLOBALE DE LA STRATEGIE POLITIQUE DU
LOGEMENTSOCIAL DANS LE CONTEXTE NATIONAL**

2.2.7.2.12 L'Observatoire Nation de la Ville (ONV) :

établissement à caractère consultatif, l'observatoire est chargé d'élaborer ou de faire élaborer toutes études, appréciations, indicateurs, statistiques et informations relatives à la ville en vue de proposer toute mesure de nature à promouvoir la politique nationale de la ville.

2.2.8 Bilan synoptique de la production de logements 1962/2016:

La crise de logement en Algérie, représente une équation à plusieurs inconnues qui demeurent insolubles. Malgré que l'Etat a déployé d'importants moyens à travers les divers plans et programmes de développement et en traçant des objectifs bien déterminés afin d'assurer l'équilibre entre **l'offre et la demande effective**. *« L'Etat a consenti, ces dernières années, des efforts pour faire de l'accès au logement, tant dans les villes que dans les campagnes, une réalité tangible »¹⁶¹*

Le tableau ci-dessous illustre l'évolution du nombre de logements réalisés par segment d'offre durant la période 1962/1998 :

Périodes	Publics Locatifs	Autre social	Promotionnel aidé	Promotionnel	Total Urbain	Habitat Rural	Total
1962/1966	37 450	/	/	/	37 450	16 870	54 320
1967/1969	27 600	/	/	/	27 760	8 530	36 290
1970/1974	60 960	/	/	/	60 960	29 450	90 410
1975/1979	60 300	/	/	/	60 300	86 840	147 140
1980/1984	179 123	/	/	/	179 123	132 430	311 553
1985/1989	181 903	4 609	/	18 166	204 678	145 907	350 585
1990/1996	169 009	13 849	33 115	101 308	317 281	164 623	481 904
1997/1998	98 101	7 644	41 272	25 258	172 275	60 696	232 970
1962=1998	814 446	26 102	74 387	144 732	1 059 827	645 346	1 705 172

Tableau 14 Bilan de production de logement tous segment d'offre durant la période 1962-1998,

Source: MHUV 2016

A la lumière de ce qui a précédé et suite à la lecture du tableau nous pouvons mettre en exergue deux périodes distinctes, à savoir :

- Au cours de la période de l'Etat providence entre 1962-1989 la production du logements était quasiment du type publics locatifs avec un nombre de 565 336logements,

¹⁶¹Dixit du Président Abdelaziz Bouteflika.

CHAPITRE2: APPROCHE GLOBALE DE LA STRATEGIE POLITIQUE DU LOGEMENT SOCIAL DANS LE CONTEXTE NATIONAL

et un nombre de 22 775 pour le social et le promotionnel entre 1985-1989, dû à la promulgation de la loi sur la promotion immobilière.

-La période de 1985-1998 ou l'Etat est devenu libéral, le nombre de logements réalisés en publics locatifs est de 267 110 logements contre 222 446 logements répartis entre le social, promotionnel et promotionnel aidé. Ce nombre considérable est réalisé dans sa majorité par de grandes entreprises nationales (SONATIBA, DNC/ANP, SORECAL.... etc.).

Le tableau ci-dessous illustre l'évolution du nombre de logements réalisés par segment d'offre durant la période 1998/2016:

Périodes	Publics Locatifs	Autre social	Promotionnel et Promotionnel aidé	Location-vente	Total Urbain	Habitat Rural	Total
1999/2004	257 658	15 117	174 072	5 883	452 732	163 031	615 763
2005/2009	215 397	11 250	165150	38 839	430 656	404 043	834 699
2010/2014	349 521	12 615	123 051	21 566	506 753	589 720	1 096 473
2015/Août 2016	180 708	3 332	35 015	8 094	227 149	236 064	463 213
1999=2016	1 003 284	42 314	497 28	74 382	1 617 290	1 392 858	3 010 148

Tableau 15 bilan de production de logement tous segment d'offre durant la période -1998-2016,

Source : MHUV 2016

Le gouvernement algérien a commencé à lancer des programmes de réalisation de logements neufs tel que le programme d'un million de logement 2005/2009 et le programme de deux millions de logements 2010/2014,tous segment d'offre confondu. Les deux quinquennaux représentent le nombre le plus important durant la période 1999/2016 du total de 3 010 148 logements qui lui-même était plutôt bas par rapport aux besoins.

2.3 Conclusion :

La stratégie politique du logement adoptée par les pouvoir public est fortement liée à la conjoncture économique du pays qui a évolué au début par une économie planifiée centralisée (1967-1979),en passant par l'étape de chevauchement entre économie dirigée et économie tendant timidement à se libérer (1980-1989)et enfin par une économie de marché marquée par la libéralisation à partir de 1990.L'Etat a mobilisé intensément ses ressources au service du développement du pays en général et du secteur de l'habitat en particulier,

CHAPITRE2: APPROCHE GLOBALE DE LA STRATEGIE POLITIQUE DU LOGEMENTSOCIAL DANS LE CONTEXTE NATIONAL

et a poursuivi ses effort pour subvenir à la demande en logement, et ce par l'encouragement de la réalisation de ce dernier et la facilitation de l'accès aux différentes strates de la sociétés en diversifiant, d'une part, les segments d'offre (LPA, AADL, LPP....), et en facilitant l'octroi d'aides et prêts pour le bénéficiaire et le promoteur, d'autre part. S'ajoute à cela, la mise en place des organismes sous tutelle du ministère de l'habitat d'urbanisme et de la ville qui veillent à la réalisation des programmes présidentiels à l'échelle national et local, pour résoudre le problème de la crise du logement. Malgré tous les aléas et les problèmes rencontrés par l'Algérie, tels que la période de la tragédie nationale, les inondations, le séisme...) qui ont accentué la crise de logement et ont poussé l'Etat à agir en conséquence et à construire pour faire face à ces situations. Le nombre de logements réalisés était assez important mais il ne répondait pas réellement à la demande due à la natalité et l'exode rural, qui sont en perpétuel croissance depuis l'indépendance, où l'Etat a consenti des effort considérables à travers la charte de Tripoli de juin 1962, celle d'Alger de 1964 et la charte national 1976 ainsi que les différents plans et programmes élaborés et les nombreux montage financiers jusqu'à nos jours. L'Etat n'as en définitive, pas pu atténuer la crise du logement.

CONCLUSION : PARTIE1

Le Logement social en Europe est né au cours de la seconde moitié du XIXe siècle avec la révolution industrielle et le développement d'une classe ouvrière logée dans des logements insalubres. Il s'est développé, suite aux destructions aériennes causées par la guerre. Cette époque est caractérisée par la mise en ordre, qui découle du contexte politique, économique et social dont la stratégie adoptée durant différentes périodes diffère d'un pays Européen à un autre, dans un souci de résoudre les problèmes de dommages, d'indemnité et de reconstruction. Le développement économique accompagné par l'urbanisation accélérée, le boom démographique et l'industrialisation, ont incité l'Etat à donner de l'importance au secteur de l'habitat. L'initiative privée était encadrée par la puissance publique, à travers la promulgation d'une panoplie de lois et de textes législatifs. La réalisation massive de logements était issue des grands patrons d'industrie dans le but d'assurer la proximité de leurs mains d'œuvre de l'activité de production pour un meilleur rendement. A l'issue de la prolifération du logement social en Europe et en raison de la sensibilité de ce secteur, les Etats ont mené une politique financière réglementée basée sur les subventions, les aides et l'épargne, en vue de renforcer le droit d'accès à la propriété.

En France, la première intervention sur le logement social remonte à la promulgation de la première loi de 1850 qui avait pour objectif l'assainissement des logements insalubres, suite aux épidémies de 1832. La première réalisation dans le domaine du logement social était d'initiative privée « cité patronale » en 1854. Le logement social et l'aménagement du territoire représentaient les points forts de la stratégie politique adoptée. L'acteur principal du logement était l'organisme HBM soutenu par les municipalités, pour le choix des terrains ainsi que les décisions d'octroi des aides. Par la suite, le logement social s'est segmenté en différentes catégories (Loyer Moyen « LM », Loyer Bon Marché « LBM », Habitat Bon Marché Amélioré « HBMA »), en vue d'accueillir les différentes couches sociales, dont la formule LM représente le loyer le plus élevé. En 1932 il y a eu un désengagement des gouvernements successifs du secteur de bâtiment, où le secteur de BTP avait connu une baisse jusqu'à atteindre les 40%. Ce n'est que durant la période 1948-1954 que le marché privé du logement a été réglementé, et les organismes HBM ont été remplacés par les HLM pour élargir le champ du logement social et toucher non seulement les classes laborieuses mais aussi les classes moyennes. D'après le ministre de la reconstruction de cette époque trois priorités ont été fixées pour la reconstruction du pays. Celles-ci étaient : la remise à niveau des loyers, l'amélioration du patrimoine ancien (loi 1948), la reprise de l'initiative privée dans le secteur du bâtiment

et l'industrialisation des techniques de construction. Jusqu'au milieu du 19^{ème} siècle, l'Etat n'intervenait pas car il considérait que le financement du logement relève uniquement d'investissements privés. Le manque de logement persistait, ce qui avait conduit à la construction des grands ensembles durant la période 1960/1970 (cité d'urgence et habitat de masse), engendrés par la dégradation de la situation du parc logement causée par le privilège accordé à la quantité en détriment de la qualité. Ainsi fut l'échec total et la remise en cause en 1973 officialisé par (la circulaire Guichard), bien que les grands ensembles fussent en chantier. En effet, l'amélioration du patrimoine ancien a été entamé durant la période 1980/1990 à travers une stratégie politique visant la requalification du cadre bâti existant, suivie par une loi de décentralisation qui donne les prorogatives de la planification urbaine et du logement social au communes, pour une meilleure rentabilité de leurs actions. Ces dernières ont été soumises au paiement d'une amende en contre partie des projets de logements sociaux prévus et non achevés (lois LOV). De l'année 2000 jusqu'à nos jours l'objectif primordial demeure le renforcement de la cohérence des politiques urbaines et territoriales en vue d'appliquer les tendances de développement durable.

En Algérie, et avant l'indépendance la politique menée par l'Etat colonial français était presque identique à celle menée en France. Le processus de construction a été freiné suite aux circonstances de la 2^{ème} Guerre Mondiale, ce qui a engendré un cumul du déficit en logement jusqu'en 1950. Les autorités coloniales françaises ont commencé à s'intéresser à ce secteur par le biais du «plan de Constantine », au moment où la situation était devenue dramatique et le nombre de la population algérienne était deux fois supérieure à celle Européenne et vivait majoritairement dans des bidons-ville.

Au lendemain de l'indépendance, l'Algérie s'est trouvée face à une situation alarmante, la majorité vivant dans des cités de recasement, et un parc immobilier « biens vacants » occupés anarchiquement par une bonne partie de la population Algérienne. En 1964 la première initiative stratégique de construction de logement en réponse au déficit constaté est annoncée dans la charte d'Alger. L'action de cette initiative était matérialisée en 1965 par l'achèvement de logements prévus dans le « plan de Constantine » laissés par les colons en état de carcasses. Le secteur de l'habitat est l'un des secteurs les plus sensibles, qui a subit plusieurs changement liée aux stratégies politiques adoptées par l'Etat principalement réparties en deux périodes : Etat Providence et Etat libéral. La première période dont l'intervention de l'Etat providence, où sa stratégie mise en œuvre était à travers les différents plans de développement. Ces derniers n'ont pas donné une importance au secteur du logement, malgré le passage par une phase d'industrialisation du secteur. Durant la deuxième période

de l'Etat libéral, ce dernier a engagé des réformes à travers la promulgation des lois, et le renforcement des mécanismes de financement en vue de promouvoir le secteur. C'est jusqu'en l'an 2005 que l'Etat a donné une grande importance au secteur, par le lancement d'un programme d'un million de logement. Celui-ci suivi d'un autre qui vise la réalisation de deux millions de logements, et en fin dans le même objectif tracé par l'Etat, en vue d'atteindre la stabilité entre l'offre et la demande en logement, et dans la même perspective il a poursuivi la même stratégie politique par le lancement du dernier programme quinquennal 2015/2019 qui vise la réalisation de plus d'un million cinq cent de logement, tout segment confondu sur tout le territoire national.

Pour conclure est synthétiser cette partie, une comparaison entre la stratégie politique, liée au secteur de logement, adoptée en France est celle suivie par l'Algérie, s'avère nécessaire :

La crise de logement est engendrée par le phénomène de guerre, la démographie galopante et l'exode rural. L'Etat a programmé le lancement de la production de l'habitat de masse faisant face à une situation alarmante caractérisée par un parc immobilier très dégradé et un manque flagrant de logements. L'urgence de cette situation pousse l'Etat à l'adoption de l'industrialisation de bâtiment, que sa soit en Algérie ou en France.

Les visions politiques et stratégiques mise en œuvre n'étaient pas similaires pour les deux pays. La politique du logement social en France a débuté par l'initiative privée qui s'est transformée par la suite en initiative (publique/privé). Contrairement à celle de l'Algérie qui a commencé par l'initiative publique (Etat monopole), devenue par la suite (publique/privé).

Le secteur de logement en France polarisait la préoccupation de l'Etat au même degré que le secteur de l'industrie, par contre en Algérie il a été défavorisé par rapport a la priorité accordée au secteur de l'industrie et de l'agriculture

Les principaux acteurs de production de logement (HLM) sont liés aux municipalités (loi de décentralisation). Par contre les OPGI dépendaient directement du ministère de l'habitat de l'urbanisme et de la ville (la structure des HLM n'est pas la même que celle de l'OPGI). En plus la loi d'orientation de la ville en France applique des sanctions et des paiements d'amendes dans le cas de non achèvement des projets de réalisation de logements sociaux.

Echec de la politique des grands ensembles(1971) est matérialisé par la démolition en(2001). En effet l'Etat veille sur l'amélioration de la qualité et l'identité architecturale par l'adoption de la tendance du développement durable en France, par contre en Algérie, la politique du logement sur le modèle des tours et des barres continue à être adoptée jusqu'à ce jour dans les nouvelles villes.

Avant l'indépendance les instruments et les lois appliqués sur le territoire algérien étaient d'origine française. Au lendemain de l'indépendance, plusieurs de ces instruments et lois ont été conservés et d'autres adaptés au contexte algérien jusqu'à ce jour.

PARTIE 2 : LE MANAGEMENT STRATEGIQUE ET L'ENTREPRISE COMME ACTEUR PRINCIPAL DE CONCRETISATION DES PROGRAMMES DE LOGEMENT SOCIAL EN ALGERIE :

« Le management est l'art de prendre des décisions rationnelles et informées » PETER DRUCKER

INTRODUCTION

La concrétisation du programme de logement est liée étroitement à la cadence de réalisation des entreprises dans le secteur de bâtiment, en effet l'entreprise est une entité complexe, qui revêt à la fois une dimension économique, humaine et sociétale, et qui contribue à la réalisation d'objectifs stratégiques communs et mène aussi des actions à court, moyen et à long terme en interaction avec son environnement. Un système de développement des relations économiques internationales et l'intensification des outils de planification et de management ont induit à l'intégration de la majorité des pays et leur participation au processus d'internationalisation dans des différents domaines en générale et le domaine de construction en particulier. Car l'ambition de se développer à l'international a résonné comme une évidence pour être leader dans le domaine exercé. Tous les marchés sont concurrentiels et mouvants d'un pays à un autre et selon la politique adoptée dans chaque pays, cela pousse l'entreprise à s'imposer et à mettre en œuvre un plan d'action efficace, pour son bon fonctionnement, permettant de faire face aux différentes contraintes et de prendre des décisions adéquates, qui nécessitent une approche globale et se révèlent par nature (simple ou complexe) et par strates (stratégique, tactique et opérationnel) dans lesquels l'entreprise évolue. L'un des aspects par lequel se manifeste l'internationalisation des entreprises est l'industrialisation du secteur de bâtiment en vue de répondre à une urgence de construction de logement, similaire au cas de l'Algérie qui a répondu à peu près aux mêmes préoccupations Européen et plus précisément la France tant que pays colonisateur. En effet entre 1967 et 1980, l'Algérie a connu une croissance économique soutenue à la suite d'une industrialisation massive, planifiée, et basée essentiellement sur les industries de base. Mais, la chute des prix du pétrole au milieu des années 1980 conjuguée par un fort endettement et un bouleversement de la situation économique entraînant un déficit budgétaire important et des fermetures massives d'entreprises dégradant ainsi les conditions socioéconomiques du pays. A partir de l'année 1990 l'Etat avait poursuivi sa politique à travers l'ouverture du marché libéral et l'intégration du secteur privé par l'encouragement de création des PME en vue de faire face à la situation critique de logement. Jusqu'à nos jours la politique de promotion de l'investissement dans le secteur de bâtiment, occupe une place stratégique

parmi les préoccupations de l'Etat. Cela se manifeste dans le lancement des ambitieux programmes quinquennaux présidentiels tel que :le programme 2005/2009,le programme 2010/2014 et le programme 2015/2019. Ayants des intérêts particuliers, pour la concrétisation d'important programme de logement. Dans l'objectif primordial est d'attenuée le déséquilibre entre l'offre et la demande de logement. C'est dans cette logique que plusieurs stratégies d'intervention ont été mises en oeuvre entre autres faire appel aux entreprises étrangères. Nous nous intéressons à la pertinence du recours à ces entreprises tout en évaluant la situation des entreprises nationales.

Chapitre 3: stratégie et management de l'Entreprise

3.1 Introduction :

L'entreprise est un maillon fondamental du développement. Elle est définie comme étant une collectivité, un groupe humain, des salariés qui contribuent à la réalisation d'objectifs stratégiques communs. Le groupe humain de l'entreprise est la réunion d'individus qui doivent coopérer, qui possèdent des compétences et qui doivent décider en toute autonomie, de la conception à la distribution, toutes les tâches sont effectuées par les hommes. Et pour tous ces rôles il y a des décideurs, des conseillers, des exécutants et des contrôleurs, donc nécessairement du management.

L'identité de l'entreprise est le moyen de faire converger les comportements, d'assurer la coopération et proposer à l'extérieur une vision unie et cohérente. L'identité est l'ensemble des éléments distinctifs de l'entreprise : logo, organigramme, mode de commandement, outil de production...celle-ci se révèle dans la culture d'entreprise et se traduit dans le projet d'entreprise. La culture est donc propre à chaque entreprise, elle la différencie des autres et cela se traduit dans toutes les situations de la vie de l'entreprise : la façon de prendre des décisions, d'aborder un marché, d'adopter telle procédure ou telle norme, de recourir à tels ou tels outils de pilotage du projet.

Concevoir, développer, réaliser et assurer la vie opérationnelle d'un grand projet, dans le respect des contraintes de délais, de budgets et de qualité, exigent, tout au long de leur cycle de vie, de se conformer à un ensemble codifié de méthodes de gestion et d'organisation qui exigent des outils de planification, de contrôle et d'ordonnancement et même de communication.

3.2 L'Approche des démarches stratégique liée au management :

Le concept « stratégie » issu du domaine militaire est considérée comme l'art du Général. Réservée à des hommes ayant un certain niveau de responsabilité¹⁶², où un ensemble de sciences et de disciplines ont été utilisées pour des fins économiques. Il en résulte la définition de différents concepts, outils et méthodes adaptés. La stratégie est longtemps restée le domaine réservé aux militaires. Les théoriciens de la guerre, Sun Tsu Chine 500 avant J-C, Machiavel au XVI siècle, Clausewitz en 1830 ont développé une pensée stratégique formalisée ; ainsi pour Clausewitz, « *la stratégie choisit le terrain, le moment et les moyens à engager* ».

¹⁶²LASARY, la stratégie d'entreprise, édition à compte d'auteur, 2006.

La stratégie sert, dans sa dimension générale, à « combiner la totalité des moyens dont dispose le Pouvoir politique pour atteindre les buts qu'il a définis en matière de défense ou de conduite de la guerre »¹⁶³. Une stratégie militaire doit avoir une capacité « ...à concevoir sa manœuvre, à planifier l'emploi de ses forces et à anticiper les créations qui donne les meilleures chances de gagner »¹⁶⁴ ce qui mène à la définition de cette dernière comme étant « une démarche dynamique en trois étapes : un diagnostic en amont, des choix et une mise en œuvre en aval ».¹⁶⁵

3.2.1 Les décisions stratégiques :

Le choix d'acquisition d'une application décisionnelle est guidé par une vraie réflexion pertinente des parties prenantes en réponse à un besoin sous condition d'anticipation des évolutions futures, pour sa mise en œuvre et son appropriation par les utilisateurs. L'objectif est d'extraire et exploiter les points forts de sa fonctionnalité en vue d'optimiser son efficacité est d'assurer une rentabilité de l'investissement réalisé pour une éventuelle réussite.

Les choix stratégiques sont les résultats de décisions dites stratégiques, élaborées le plus souvent en situation d'incertitude. Ces décisions nécessitent une approche globale et se révèlent, par nature, complexes. Elles engagent le dirigeant pour le long terme et sont souvent génératrices de changements internes (organisationnels et culturels...) et externe (relation avec les différents partenaires...).les décisions stratégique déterminent les choix opérationnels.¹⁶⁶ La décision est un processus, dont les changements apportés entre un instant 't' et un instant 't+1' sont les conséquences de choix stratégiques, issus de processus appelés décision du projet. Cette décision progresse par étapes et peut connaître des biais en relation avec ces différentes étapes selon le tableau ci-après :

¹⁶³ Idem.

¹⁶⁴ Idem.

¹⁶⁵ Livre Management Jean-Luc CHARRON, Sabine SEPARI 3eme édition, imprimé en France par I.M.E-25110 Baume-les- Dames.avril 2013.

¹⁶⁶ Livre « de la stratégie » BERTRAND GIBOIN, 2eme édition, Imprimé par Loire offset titoulet. novembre 2016.

Etapes du processus de décision	Biais cognitifs	effets
Formulation des buts et identification du problème	Ancrage : le décideur est attaché à son jugement initial et peu sensible à l'information nouvelle et divergente.	Non-perception d'indices et d'écarts.
	Engagement et escalade : le décideur poursuit l'action engagée d'autant plus qu'elle ne produit pas les effets attendus.	Minimisation des écarts, non-révision de la stratégie.
	Raisonnement par analogie : le décideur transpose des cas simples connus aux cas complexes.	Sur-simplification du problème, stratégie non pertinente.
Production d'un éventail de solutions stratégiques	Focalisation sur une solution préférée d'emblée : le décideur ne voit que les avantages de la solution qu'il préfère a priori et ne voit que les inconvénients des autres solutions.	Peu de solution vraiment étudiées, rejet prématuré, évaluation insuffisante de la solution préférée.
Evaluation et sélection d'une solution	Fausse représentativité : le décideur généralise abusivement à partir de situations passées d'essais, d'expériences, de cas	Mauvaise appréciation des conséquences de la solution.
	Illusion de contrôle : le décideur surestime son degré de contrôle sur le cours des choses.	Mauvaise appréciation des risques.
	Dépression des solutions incomplètement décrites.	Rejet prématuré de solutions.

Tableau 16 Biais cognitifs et décision stratégique

Source : d'après Schwenk, 1984.

Nous remarquons à travers ce tableau, trois étapes du processus de décision où chacune d'elles possède des effets inattendus en cas de non prise en charge des biais cognitifs des décisions stratégiques engagées.

3.3 La démarche stratégique relative a l'entreprise :

L'entreprise est une entité complexe qui revêt à la fois une dimension économique, humaine et sociétale. Cependant les entreprises sont de tailles et de formes juridiques variables et appartiennent à des secteurs professionnels très divers. Il est donc difficile d'enfermer « l'entreprise » dans une définition unique qui s'appliquerait aussi bien au commerce

de proximité qu'au grand groupe multinational.¹⁶⁷ "L'entreprise" désigne à la fois une organisation, et un contrat¹⁶⁸

***Pour Camile le Moine :** « *L'entreprise, en tant qu'organisme complexe composé de multiples parties interconnectées, en évolution permanente sous l'action de son environnement, est assimilable à un système* »¹⁶⁹

***pour Andrews,** « *la stratégie est constituée de l'ensemble des objectifs, des politiques essentielles et des plans pour réaliser ces objectifs, établis de telle façon qu'ils définissent le domaine de l'action de l'entreprise ou celui dans lequel elle devrait être, le type d'entreprise qu'elle est ou qu'elle devrait être* »¹⁷⁰

***pour Chandler,** « *la stratégie consiste en la détermination des buts et des objectifs à long terme d'une entreprise, l'adoption des moyens d'action et d'allocation des ressources nécessaires pour atteindre ces objectifs* »¹⁷¹.

***pour Ansoff,** « *la stratégie consiste à piloter les modifications de relations du système entreprise avec son environnement et de la frontière de ce système avec ce qui n'est pas lui* »¹⁷²

*Pour Michael Porter "La stratégie consiste à définir les orientations générales permettant à l'entreprise de détenir un avantage concurrentiel durable".¹⁷³

***Selon Michel Marchesnay (1993) :** « *La stratégie est l'ensemble constitué par les réflexions, les décisions, les actions ayant pour objet de déterminer les buts généraux, puis les objectifs, de fixer le choix des moyens pour réaliser ces buts, de mettre en œuvre les actions et les activités en conséquence, de contrôler les performances attachées à cette exécution et à la réalisation des buts* »¹⁷⁴.

***Selon Frédéric Le Roy (2012) :** « *La stratégie est la fixation d'objectifs en fonction de la configuration de l'environnement et des ressources disponibles dans l'organisation, puis l'allocation de ces ressources afin d'obtenir un avantage concurrentiel durable et défendable* »¹⁷⁵

¹⁶⁷ Livre management des entreprises en 24 fiches, Stéphane BALLAND ,Anne-Marie BOUVIER,2eme édition DUNOD,2011.

¹⁶⁸ Définition juridique.

¹⁶⁹ Pour Camile le Moine (2001)

¹⁷⁰ K. Andrews The Concept of Corporate Strategy,Dow Jones-Irwin,1971.

¹⁷¹ A. Chandler , Strategy and Structure, MIT Press, 1962.

¹⁷² Igor Ansoff, Corporate Strategy, McGraw-Hill, 1965.

¹⁷³ Michael Porter (1980)

¹⁷⁴ Michel Marchesnay, *Le Management stratégique*, Eyrolles, 1993, 216 p. ([ISBN 978-2212031942](#)).

¹⁷⁵ Frédéric Le Roy, *Les stratégies de l'entreprise (3e édition)*, Dunod, 2012, 128 p. ([ISBN 978-2100582785](#)).

*Selon Olivier Meier (2011): « La stratégie est l'ensemble des décisions et actions qui orientent de façon déterminante et sur le long terme, la mission, les métiers et activités de l'entreprise, ainsi que son mode d'organisation et de fonctionnement »

*Selon Yvan Allaire et Mihaela Firsirotu (2004): « La stratégie d'entreprise, selon notre perspective, est un ensemble cohérent de choix et de mesures à prendre pour réaliser une certaine vision de l'entreprise et créer une valeur économique durable dans un contexte de marchés donné »¹⁷⁶.

*selon Gerry Johnson *et al.* (2014) « La stratégie est la direction à long terme d'une organisation »

La stratégie d'entreprise consiste, pour le dirigeant à choisir une allocation de ressources (financière, humaines, technologique, commerciales, relationnelles...) qui engage l'entreprise à long terme (de 3 à 10 ans suivant les métiers), en configurant son périmètre d'activité (portefeuille d'activités¹⁷⁷ et présence géographique).¹⁷⁸

La stratégie d'entreprise représente l'ensemble d'une entreprise, dans toutes ses activités, tous ses choix d'organisation, ses capacités d'action et de gestion de toutes les variables. Une stratégie est en même temps l'aboutissement des décisions, des directions, des fonctions, des actions mises en place et à la fois le début du fonctionnement de toute l'organisation¹⁷⁹.

3.3.1 L'Entreprise et son environnement :

Pfeffer¹⁸⁰ et Salancik¹⁸¹ (1978) s'intéressent à l'adaptation structurelle des entreprises confrontées à des contraintes environnementales. Toute entreprise est structurellement dépendante de ressources externes qu'elle ne maîtrise pas mais qui sont indispensables à sa pérennité : ressources matérielles (produits, matières premières), humaines (employés), financières, ressources réglementaire et ressources symboliques (image de l'entreprise). Selon Pfeffer et Salancik, face aux pressions exercées par son environnement institutionnel, l'entreprise doit se soumettre à une stratégie politique, et donner satisfaction à toutes les demandes externes (pression de l'Etat, des groupes d'intérêts, de l'opinion publique, des clients...). Pfeffer et Salancik, distinguent trois moyens permettant de réduire les contraintes

¹⁷⁶ Yvan Allaire et Mihaela Firsirotu, *Stratégies et moteurs de performance*, Chenelière McGraw-Hill, 2004, 566 p. ISBN 2-7651-0362-3.

¹⁷⁷ Représentation de l'ensemble des domaines d'activité stratégique de l'entreprise.

¹⁷⁸ Idem

¹⁷⁹ Livre Management Jean-Luc CHARRON, Sabine SEPARI 3eme édition, imprimé en France par IME-25110 Baume-les-Dames. avril 2013. page 385.

¹⁸⁰ Jeffrey Pfeffer is the Thomas D. Dee II Professor of Organizational Behavior at the Stanford Graduate School of Business

¹⁸¹ Gerald R. Salancik was the D. B. Kirr Professor of Organization at the Graduate School of Industrial Administration at Carnegie Mellon University

externes: les moyens stratégiques (par la diversification, par la croissance externe ou interne, une firme peut internaliser certaines interdépendances institutionnelles, réduire leur portée, ou réduire sa vulnérabilité à ces dépendances); les moyens organisationnels (par le développement de structure collective -alliances, coalitions- ou par une meilleure gestion de ses ressources humaines. Une firme peut également accroître sa capacité de résistance aux pressions externes et réduire l'incertitude ; les moyens politiques (par la modification des lois ou des normes régissant ses activités, une firme peut réduire les interdépendances et les incertitudes propres à son environnement externe).

L'entreprise doit tenir compte des facteurs environnementaux (favorables ou défavorables), considérée comme des données d'entrée susceptibles d'influencer positivement ou négativement le résultat visé. Pour mieux expliquer les facteurs environnementaux de l'entreprise, il y a lieu de les décortiquer à travers l'analyse PEST ou PESTEL.

3.3.1.1 Outil d'analyse de la stratégie de l'entreprise par PESTEL :

L'analyse PEST ou PESTEL est un outil d'analyse recensant les risques et opportunités. Elle sert, généralement à préparer en amont une analyse SWOT (qui permet d'identifier les forces et les faiblesses internes de l'entreprise, et les opportunités et les menaces externe de l'environnement dans laquelle elle œuvre)

L'entreprise au sein de son environnement est influencée par de grandes forces structurantes qui sont : la Politique, l'Economie, le Social, la Technologie, l'Environnement et la l'Legislation.

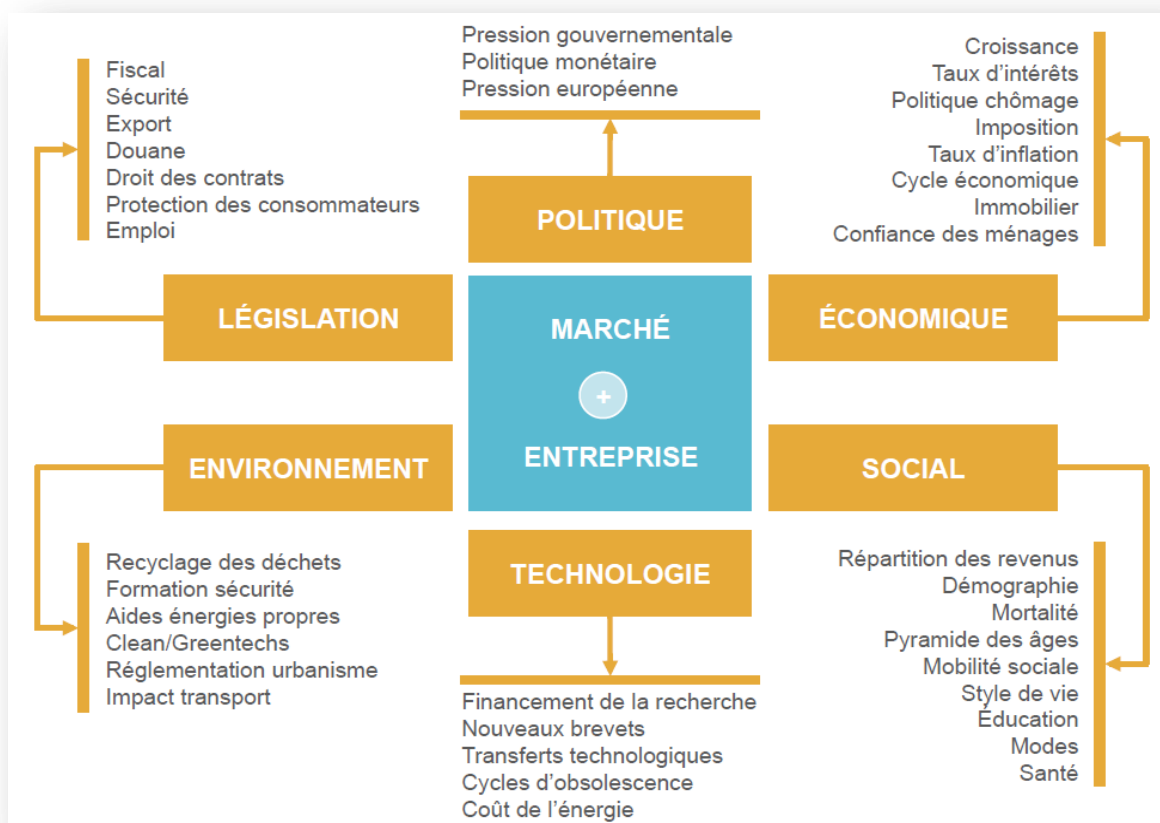


Figure 15 L'environnement de l'entreprise à travers l'analyse PESTEL

source : la stratégie d'entreprise par GUY ELIEN, consulting CLARANS, 2015.

L'analyse PESTEL permet d'identifier les influences majeures pour l'entreprise ainsi que les différents facteurs (favorables ou défavorables) à son développement. En outre elle conduit à la mise en lumière des tendances générales d'évolutions du macro-environnement.

Au sein de l'environnement de l'entreprise des obstacles peuvent surgir et doivent, donc, faire l'objet d'analyse très approfondie pour faire face aux contraintes par la résolution de problèmes. Pour se faire il y a lieu de choisir rigoureusement un outil de gestion et d'amélioration pour l'aide à la décision. Nous citons l'outil « diagramme Ishikawa » qui est le plus fréquemment utilisé dans ce type de circonstances.

3.3.1.2 Diagramme Ishikawa :

Le Diagramme Ishikawa élaboré par « Kaoru Ishikawa », est en forme d'arête de poisson. La tête représente l'objectif à atteindre ou le problème qui doit être réglé et les arêtes du poisson représentent les causes pouvant empêcher la réalisation de l'objectif. Basé

sur la méthode des **5M** : Matière ¹⁸² ; Matériel¹⁸³ ou Machine ; Méthodes ¹⁸⁴ ; Main-d'œuvre ¹⁸⁵ ; Milieu¹⁸⁶. Auxquels on peut rajouter **2M** : Management ; Moyens financiers, pour l'appeler la méthode **7M**.¹⁸⁷

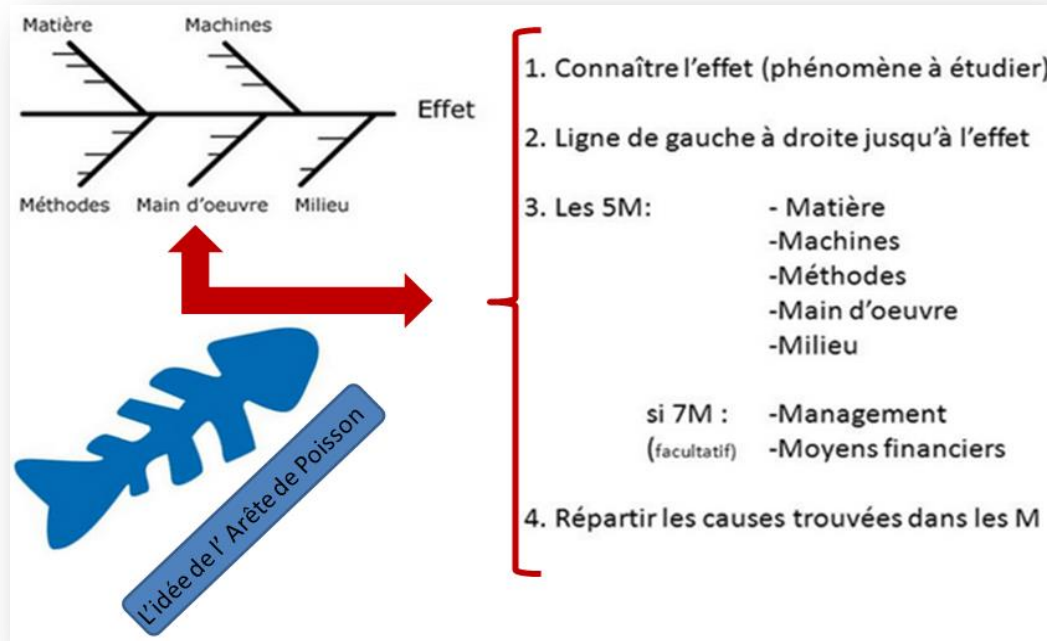


Figure 16: Ishikawa construction,

Source <https://gestsysinfo.wordpress.com/2012/04/04/diagramme-dishikawa/>

Le diagramme Ishikawa se base sur la technique du brainstorming, en deux phases :

La phase divergente qui consiste à laisser venir les idées sans les juger en vue de favoriser les échanges et la créativité. La seconde c'est la phase convergente du processus, nous permettant de faire passer toutes les idées dans un entonnoir. Un jugement est porté sur chaque idée notée au diagramme Ishikawa, leur plausibilité, leur logique et leur pertinence. En écartant celles ayant peu de lien avec le problème et on conservant celles jugées les plus pertinentes. On crée un plan d'action afin de les vérifier, de les corriger ou de mieux les cerner. Si le problème est réglé, on établit un rapport qui explique la cause identifiée par le diagramme Ishikawa, dans le cas échéant le retour au diagramme Ishikawa créé

¹⁸² Les matières premières et plus généralement les inputs du processus;

¹⁸³ Causes relatives aux machines, aux équipements et moyens concernés

¹⁸⁴ Procédures ou modes opératoires utilisés

¹⁸⁵ Problème de compétence, d'organisation, et de management (si on utilise le modèle en 5M)

¹⁸⁶ Environnement physique : lumière, bruit, poussière, localisation, signalétique)

¹⁸⁷ <http://gestionnaireborg.blogspot.com/2009/05/le-diagramme-dishikawa.html>

<https://gestsysinfo.wordpress.com/2012/04/04/diagramme-dishikawa/>

<http://www.biotechno.fr/IMG/scenari/dossierpse/co/Ishikawa.html>

est nécessaire pour noter les résultats des plans d'action réalisés, puis on identifie 3 autres causes possibles à analyser, les suivantes dans la priorisation.

3.3.2 Le Choix de la stratégie politique de l'entreprise :

Pour Rehbein et Schuler (1994), le choix de stratégies « politiques »¹⁸⁸ d'une entreprise repose non seulement sur la volonté de l'entreprise à agir politiquement, mais aussi sur sa capacité à pouvoir le faire. L'absence de ressources financières, humaines, et l'insuffisance en matière de compétences requises, ainsi que la faiblesse du réseau relationnel politique ou le manque de connaissance du fonctionnement des institutions publiques, peuvent limiter la capacité d'action politique d'une entreprise, quelle que soit sa volonté d'agir politiquement.

Le modèle proposé par Rehbein et Schuler postule que le comportement politique de la firme dépend, d'une part, des facteurs propres à l'environnement macro-économique concurrentiels et politiques de l'entreprise, (voir supra), mais de facteurs spécifiques à chaque entreprise d'autre part.

¹⁸⁸ politique au sens de *Politikè* ou d'art politique, se réfère à la pratique du [pouvoir](#), soit donc aux luttes de pouvoir et de représentativité entre des hommes et femmes de pouvoir, et aux différents [partis politiques](#) auxquels ils peuvent appartenir, tout comme à la gestion de ce même pouvoir ; « la politique est le plus souvent assortie d'une épithète qui détermine sa définition : on va parler de stratégie politique » d'après Guy Sallat, *Décider en stratégie: la voie de la performance*, Paris, Lharmattan, 2013, 243 p

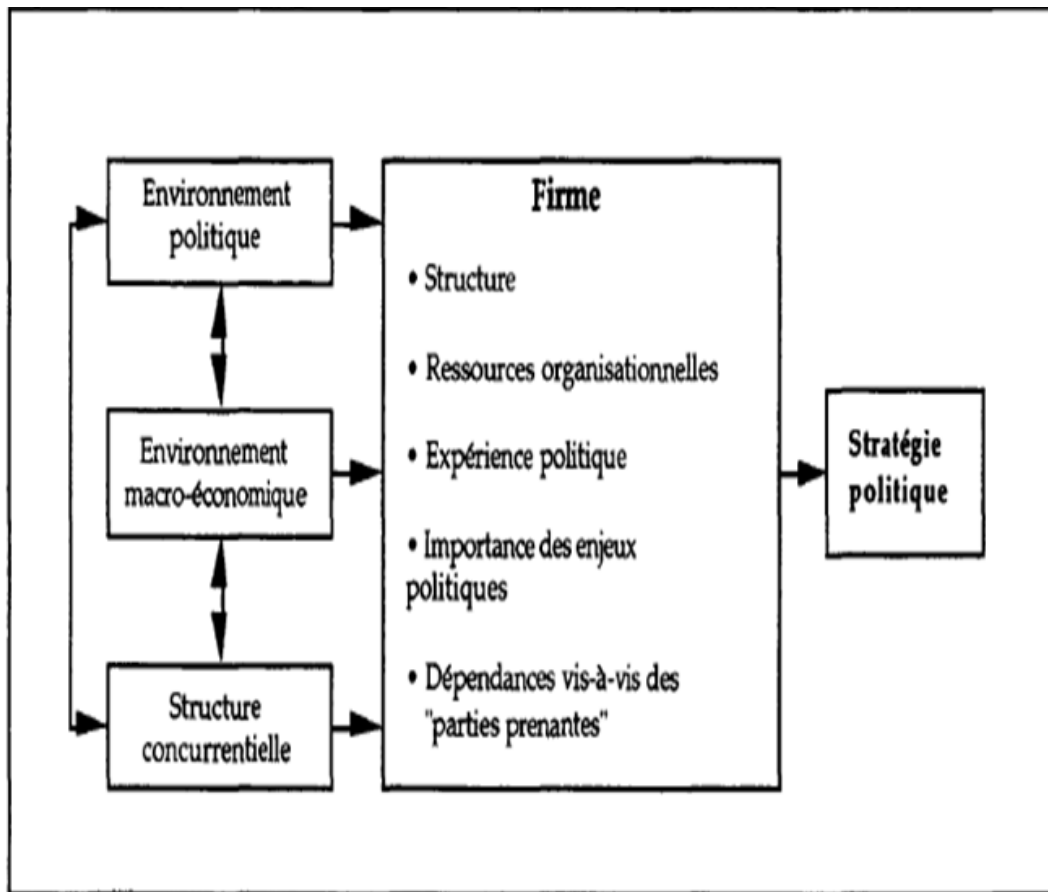


Figure 17 Un modèle explicatif de la stratégie politique de l'entreprise

source :Rehbein et Schuler(1994)

Le comportement politique de l'entreprise selon Rehbein et Schuler, est conditionné par cinq types de facteurs : la structure organisationnelle, les ressources dont elle dispose, son expérience de l'action politique, la dépendance de ses parties prenantes externes et, enfin, l'importance des enjeux politiques.

Ces facteurs agissent de deux façons sur le comportement politique de la firme : d'une part, ils influent sur la perception des enjeux politiques, et donc sur la volonté de l'entreprise à engager des actions politiques ; d'autre part, ces facteurs conditionnent la capacité de l'entreprise à agir politiquement.

3.3.3 La Culture d'entreprise :

La culture d'entreprise est l'ensemble des valeurs, des pratiques et des méthodes communes à tous les membres d'une entreprise ou organisation. Elle est la composante interne de l'entreprise, l'image qu'elle se projette à elle-même.

Parmi les éléments constitutifs de la culture d'entreprise : l'histoire de l'entreprise et de ses fondateurs¹⁸⁹ ; La norme¹⁹⁰ ; la nationalité¹⁹¹ ; Les valeurs¹⁹² ; les mythes¹⁹³ ; les rites¹⁹⁴ ; le temps et l'espace¹⁹⁵ ; les symboles¹⁹⁶ . L'image de l'entreprise est la manière dont ses publics la perçoivent.

« La culture d'entreprise »¹⁹⁷ est un ensemble de références, partagé dans l'organisation, construites tout au long de son histoire en réponse aux problèmes rencontrés par l'entreprise. Donc la culture d'entreprise est l'ensemble des règles d'une organisation, des valeurs partagées, de la manière commune d'aborder les problèmes, et de la manière dont elles doivent être véhiculées. Elles peuvent être inscrites dans une charte.

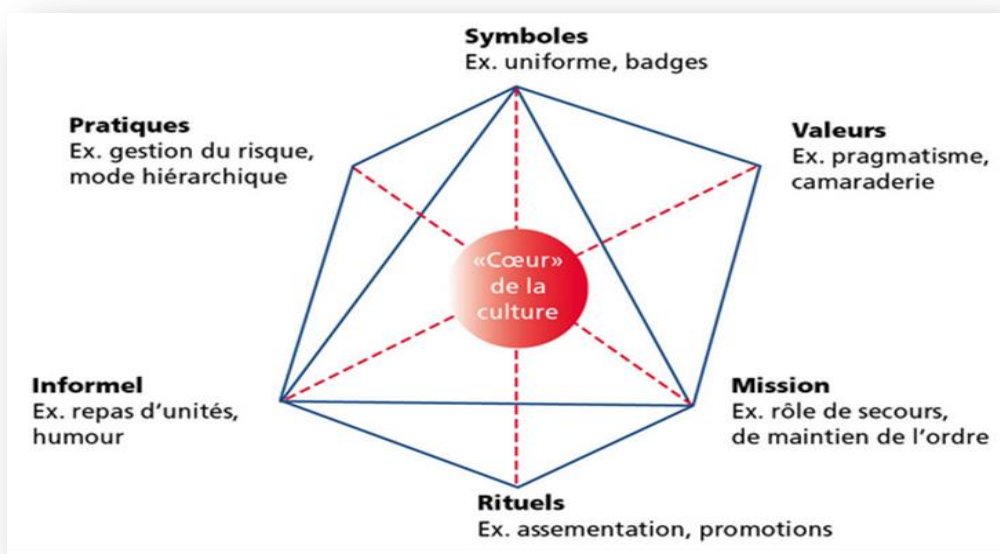


Figure 18 Comment la culture d'entreprise se manifeste. Source Valérie Bauwens, Aurélie

Morel 2014¹⁹⁸

¹⁸⁹ Comment elle a été fondée.

¹⁹⁰ Faire des choix .

¹⁹¹ Chaque entreprise est profondément marquée par son origine nationale, ses éléments culturels, historiques, religieux, ses habitudes ...etc

¹⁹² ce sont les normes qui fournissent le cadre de référence et de fonctionnement d'un groupe social (ce qui est bon, ce qui ne l'est pas)

¹⁹³ Ce sont les croyances communes, les événements marquants de l'histoire de l'entreprise (création, personnalité du fondateur, étapes marquantes) qui créent sa légende.

¹⁹⁴ Ce sont les pratiques admises par tous et qui s'imposent à tous, ainsi que les interdits.

¹⁹⁵ ce qu'elle était, ce qu'elle est aujourd'hui, ce qu'elle sera demain.

¹⁹⁶ Ce sont les composantes de l'identité de l'entreprise (des modes vestimentaires, des codes graphiques, des modes d'expression...) Image et culture d'entreprise : différences et liens.

¹⁹⁷ d'après le livre de Maurice Thévenet.

¹⁹⁸ <https://www.hrtoday.ch/fr/article/culture-d-entreprise>.

La culture d'entreprise est un ensemble complexe, qui permet à chaque individu de s'identifier à son organisation. Face à un environnement instable et complexe, les entreprises cherchent à dynamiser leur potentiel humain. La culture d'entreprise semble être une des réponses au développement de ce potentiel.¹⁹⁹ «*C'est l'ensemble des traditions de structure et de savoir-faire propres à un groupe humain spécifique dans une entreprise qui assurent un code de comportement implicite, la cohésion à l'intérieur de l'entreprise, la manière commune d'aborder les problèmes, et qui expliquent des façons de penser et d'agir*» Edgar Morin

Les entreprises qui ont une forte culture d'entreprise sont six fois plus performantes que les autres.²⁰⁰ Elle représente la façon d'être de l'entreprise, exerce une forte influence sur ce qui se passe à l'intérieur de l'organisation²⁰¹, mais aussi ce qui peut être perçu par les parties prenantes externes (L'environnement externe)²⁰². Nous pouvons dire que l'identité collective de l'entreprise est vécue en interne en tant que culture, et se projette à l'extérieur en tant qu'image.

3.3.3.1 La Ressource humaine :

Un projet se réalise avec une équipe. Elle doit être dirigée par un chef de projet. Le rôle du chef de projet est de manager cette équipe, ce qui est certainement le rôle le plus difficile. Nous ne pouvons, donc, pas négliger le management des ressources humaines : c'est un facteur de réussite ou d'échec d'un projet.²⁰³

*Peter Drucker²⁰⁴, précise la dimension humaine du management selon laquelle celui-ci vise à convertir les compétences individuelles en compétences collectives pour les rendre plus efficaces. Pour dégager des performances spécifiques à l'entreprise, le management doit passer par :

- ✓ La fixation d'objectifs lisibles, cohérents et partagés par tous au sein de l'entreprise ;
- ✓ La valorisation de toutes les ressources ;

¹⁹⁹ Boukhaled Mohamed Amine Publié par [Christiane Flament](#).

²⁰⁰ la web conférence [Vadequa](#) animée par **Robert Marnette** (MC at Work) autour de la culture d'entreprise. En savoir plus : <http://blog.neocamino.com/quest-ce-quune-culture-dentreprise/#ixzz546bStLdg>.

²⁰¹ [L'identité d'une organisation](#) se bâtit sur ses valeurs. Ces dernières sont véhiculées par les collaborateurs. Ces valeurs représentent ce qu'est fondamentalement la structure et pèse sur les comportements pour imposer une certaine stabilité. Il faut noter que ce poids peut-être un frein pour le développement d'une nouvelle stratégie. En effet, une organisation rencontre souvent des difficultés pour changer sa façon d'appréhender les marchés et son fonctionnement interne.

²⁰² <https://www.manager-go.com/organisation-entreprise/culture-entreprise.htm>.

²⁰³ Web..Getion de projets\K.E EL KADIRI.

²⁰⁴ Consultant et théoricien en management d'entreprise.

- ✓ La création de conditions favorables au développement et l'épanouissement individuels autant que collectifs.

✚ Le Rôle du manager :

Un projet, c'est avant tout une aventure humaine, les facteurs liés à la gestion des ressources humaines sont donc au moins aussi déterminants. Donc le rôle de manager est très déterminant pour la réussite du produit final qui est le projet.

Ci-dessous un schéma récapitulatif du rôle du manager :

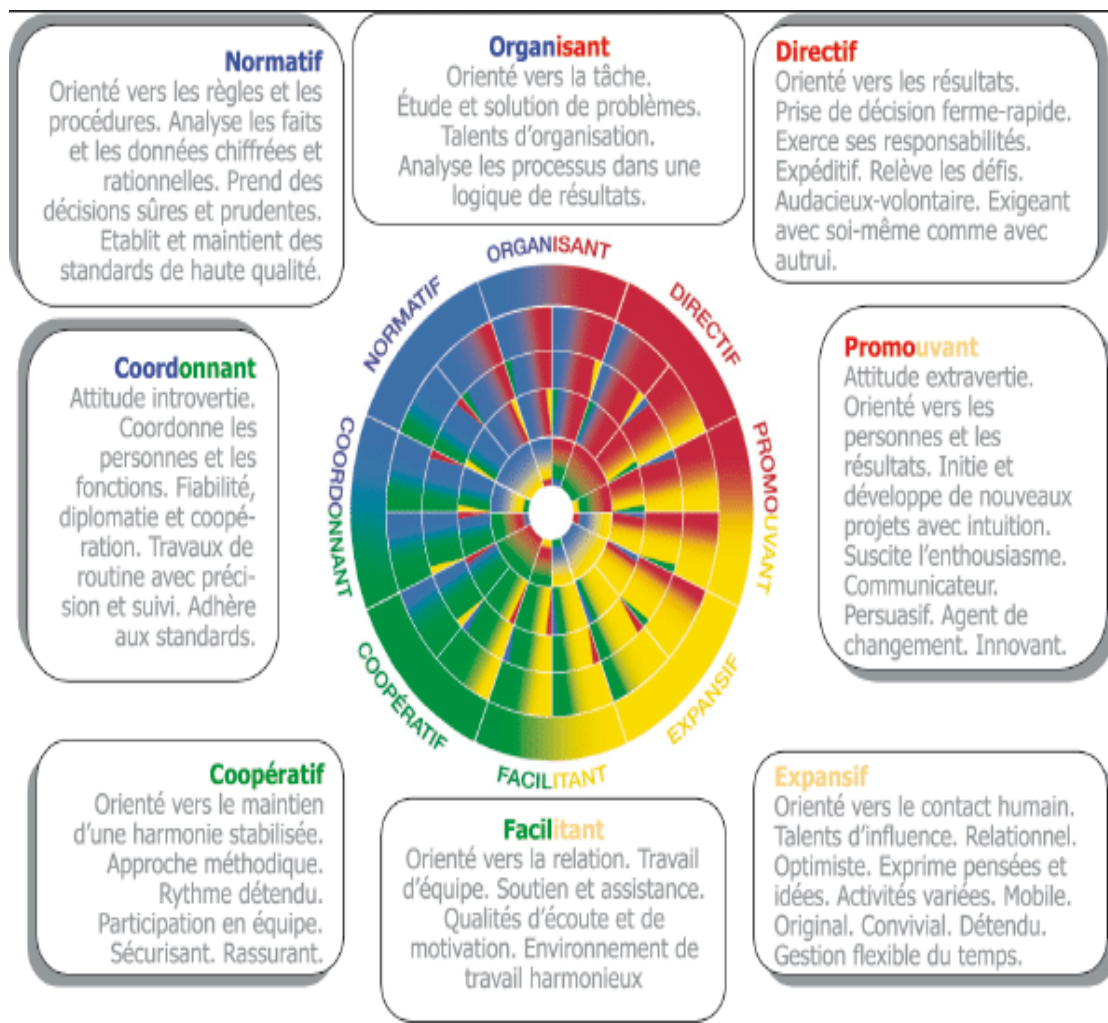


Figure 19 Le role de manager

„source <http://www.conseilsmarketing.com/wp-content/uploads/2014/12/2909.png>

Le manager doit définir clairement les responsabilités de chacun au sein de son entreprise et Entretenir la motivation de l'équipe ainsi que la communication avec toutes les parties prenantes du projet (le maître ouvrage et sa hiérarchie, les partenaires,... etc.).

3.3.4 Types de décisions au sein de l'entreprise :

Les décisions sont classées d'après Ansof en trois catégories selon différents critères, niveaux, nature,...etc. Ansof classe les décisions en décision stratégique, décision administrative, et décision opérationnelle ; chacune se dote des spécificités, en termes de relations, ressources, durée,...etc.

Les décisions non programmées sont des décisions non structurées et toujours nouvelles, et qui sont les plus importantes, «...elles dépendent des circonstances qui les gouvernent» (M. Kalika). Les décisions programmables supposent l'existence d'une procédure appropriée permettant de produire des décisions ayant un caractère répétitif.

3.3.5 Les Situations de décision au sein de l'entreprise :

Il existe trois situations de décisions qui peuvent être décrites, en fonction de la stabilité de l'environnement et de sa perception dans l'entreprise. Ces trois situations de décisions permettent de déterminer la meilleure manière de décider suivant les circonstances. L'idéal serait de pouvoir se situer dans la décision anticipée, en prenant le temps de se préparer aux changements d'un environnement prévisible. Elles sont classées dans le tableau suivant :

	<u>Situation de Décision Emergente</u>	<u>Situation de Décision Anticipée</u>	<u>Situation de Décision Occurrente</u>
Nature du changement	Progressif	sensible	radical
Temps décisionnel	On n'utilise pas le temps	On a le temps	On n'a pas le temps
Perception de l'environnement	stable	prévisible	turbulent
Type de vigilance	guetteur	vigie	Marin

Tableau 17 Les 3 situations de décision : « Emergente, Anticipée et Occurrente »,

Source :d'après Frédéric Leroy, Bernard Garrette, pierre Dussauge, Rodolphe Durand, Laurence Lehmann-Ortega,dir.,Strategor, Dunod,6^e édition,2013.

La décision émergente est prise dans le même temps que la stratégie est mise en œuvre ; La décision anticipée permet de préparer son choix. Elle est utilisée dans le processus de planification ; La décision Occurrente intervient lors d'un changement radical qui met en cause la stratégie.

3.3.6 Le Management d'entreprise :

Les mécanismes et les ressources permettant l'accroissement de la productivité se basent sur le management qui est défini comme suit : « *Savoir exactement ce que l'on veut que le personnel fasse et veiller à ce qu'il le fasse de la meilleure manière et au moindre cout* »(Taylor). Historiquement, deux courants de pensées extrêmes vont s'opposer : l'école classique (Taylor, Ford, Fayol, Weber) qui va tenter de faire du management une science universelle

en recherchant la meilleure façon de manager alors que pour d'autres théoriciens, dont Mintzberg, le management est un art complexe où coexistent de multiples pratiques déterminées par de nombreux facteurs,

"La première étape dans toute stratégie consiste à rédiger des règles du jeu honorables et équitables, de manière à offrir à chacun sa chance, selon des règles prévisibles. » Robert Galvin²⁰⁵

Le management est une démarche méthodologique qui s'applique aux différentes fonctions de l'entreprise. Il se décline à trois niveaux : stratégique, tactique et opérationnel (action). « *La structure suit la stratégie comme le pied gauche suit le pied droit* »Henry Mintzberg.

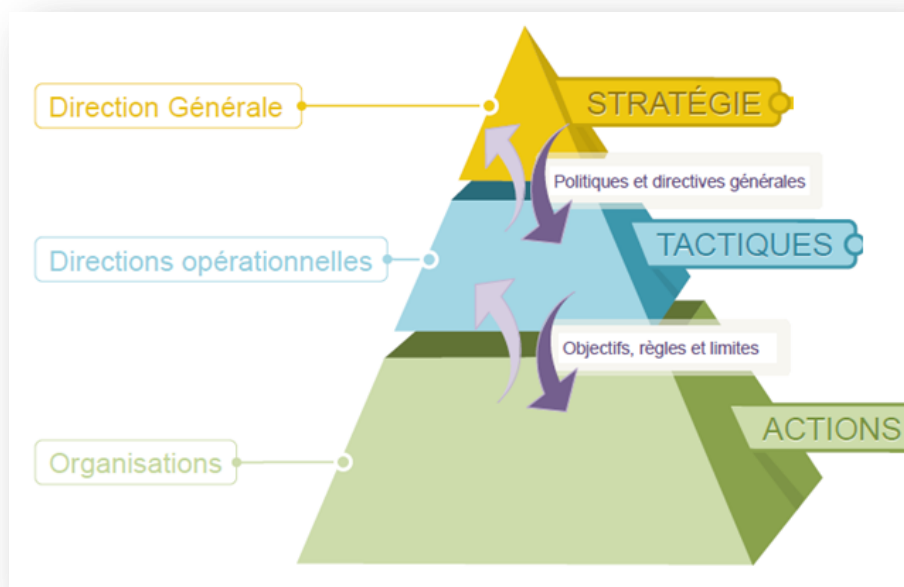


Figure 20 schema pyramidal de l'approche programmatique de la strategie

source :la strtegie d'entreprise par GUY ELIEN,consulting CLARANS,2015.

²⁰⁵ R.W. Galvin, "International Business anf the Changing Nature of Global Competition", intervention à l'université de Miami, octobre 1992. Cité par D. Baron, "L'art de bâtir une stratégie hors marché", *L'Expansion Mangement Review*, septembre 1996

La stratégie de l'entreprise engage durablement l'entreprise et s'apprécie sur le long terme. Le management stratégique appartient aux dirigeants de l'entreprise. Il nécessite de s'appuyer sur l'étude approfondie des composants internes²⁰⁶ et externes²⁰⁷ pour l'élaboration des plans tactiques au sein des directions opérationnelles, qui seront détaillés ultérieurement et projetés sur terrain (management opérationnel).

3.3.6.1 Le Mouvement du management stratégique d'entreprise :

Le management stratégique au sein de l'entreprise est une approche en mouvement elle commence par l'analyse stratégique en amont en arrivant au déploiement de cette stratégie en aval et en passant par les orientations stratégiques que représente la phase intermédiaire de ce mouvement. Le schéma ci-dessous illustre ce mouvement et détaille ses actions :

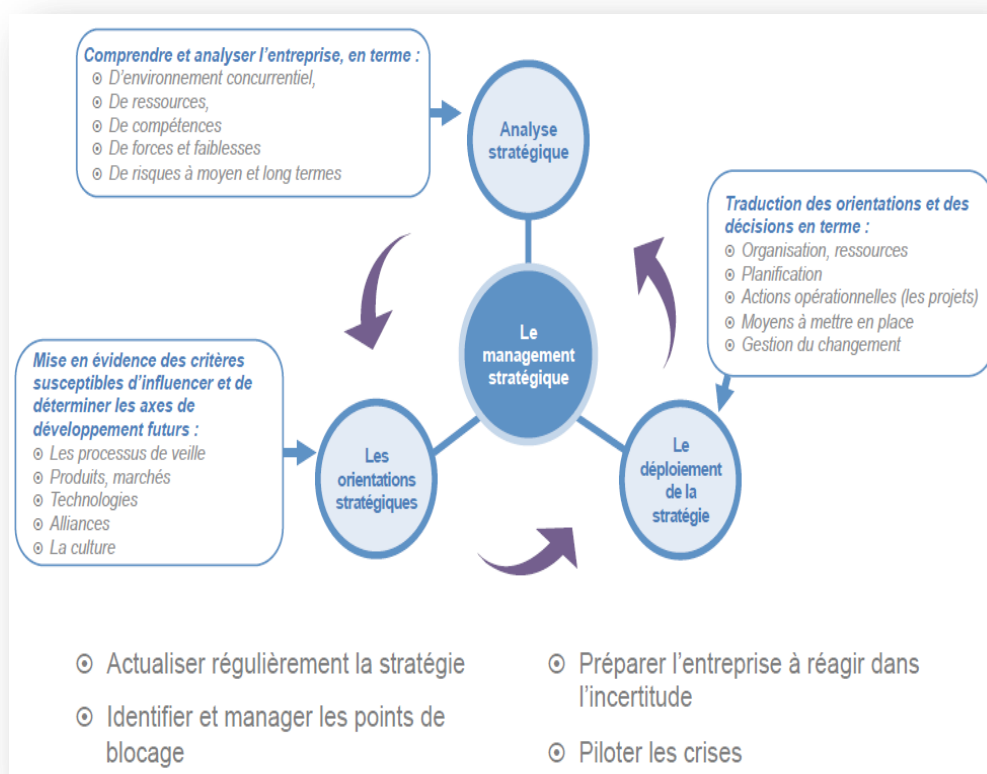


Figure 21 Le mouvement du management stratégique d'entreprise

Source : la stratégie d'entreprise par GUY ELIEN, consulting CLARANS, 2015.

²⁰⁶ Le diagnostic interne : il recense le potentiel de l'entreprise à travers ses ressources : humaines, techniques, technologiques, financières, matérielles. Il prend en compte les compétences spécifiques individuelles et collectives.

²⁰⁷ Le diagnostic externe : il passe par les études de marchés, du comportement des consommateurs, des clients, des stratégies des concurrents, des réseaux de fournisseurs, des contraintes réglementaires, des sources de financements, des coûts.

3.4 Le Benchmarking dans l'amélioration de la performance des processus d'entreprise

« Qui veut s'améliorer doit se mesurer, qui veut être le meilleur doit se comparer »²⁰⁸.

Les entreprises ont toujours cherché à se comparer et à comparer leurs résultats, leurs méthodes et processus de fabrication, leurs approches commerciales par rapport à d'autres entreprises plus performantes dans leurs propres domaines, en vue de renforcer le caractère d'attractivité et de compétitivité. Depuis les années 1990 pour de nombreuses entreprises, cette technique de comparaison s'est transformée en une véritable méthodologie appelée le benchmarking.

Le benchmarking consiste à rechercher les meilleures pratiques afin d'adopter, ou d'adapter leurs aspects positifs et de les mettre en œuvre pour progresser et devenir « le meilleur des meilleurs ». L'objectif du benchmarking est de faire évoluer une situation actuelle, susceptible d'être améliorée vers une situation plus compétitive, en ayant pour originalité de comparer des sociétés, des administrations, des services ou bureaux évoluant dans d'autres domaines d'activités.²⁰⁹

Le benchmarking²¹⁰, appelé en français étalonnage ou encore évaluation comparative²¹¹, est un processus continu de recherche, d'analyse comparative, d'adaptation et d'implantation des meilleures pratiques pour améliorer la performance des processus dans une organisation.

²⁰⁸ Citation de Robert C. Camp, initiateur de la démarche.

²⁰⁹ Dominique LOROY, QualiGuide édition 2004 – MWQ, page 1.

²¹⁰ ou référencement, 'étalonnage ou parangonnage (Termes recommandés en France par la [DGLFLF](#) (Journal officiel du 14/08/1998, voir [FranceTerme](#) et <http://www.apfa.asso.fr/> [archive])'et ([Grand Dictionnaire Terminologique](#))

²¹¹ « [étalonnage](#) », sur [granddictionnaire.com](#) (consulté le 4 janvier 2018)

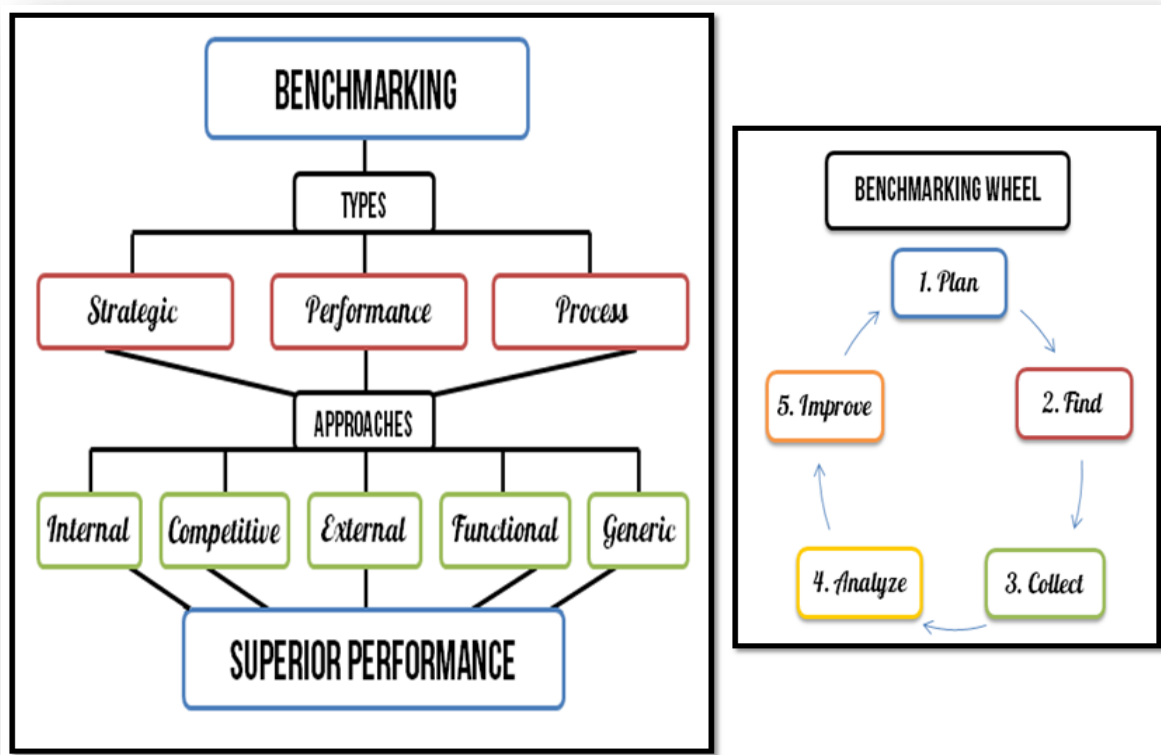


Figure 22 Organigramme et boucle d'actions du Benchmarking,

Source : Ovidijus Jurevicius²¹², 2014

Le Benchmarking fonctionnel se différencie des autres (Le benchmark Compétitif²¹³, benchmark Interne²¹⁴...) car il consiste à analyser le fonctionnement des services et le fonctionnement des départements d'entreprises. Le *benchmark* est un indicateur chiffré de performance dans un domaine donné (qualité, productivité, rapidité et délais, etc.) tiré de l'observation des résultats de l'entreprise qui a réussi le mieux dans ce domaine. Cet indicateur peut servir à définir les objectifs de l'entreprise, dont le but principal est de pouvoir augmenter la performance de l'entreprise. Le benchmarking permet *de* comparer rapidement et facilement les coûts et performances. Cependant, toutes les données doivent être accessibles, et cela ne dispense pas de prendre en compte le facteur humain²¹⁵

²¹² <https://www.strategicmanagementinsight.com/tools/benchmarking.html>

²¹³ ce type de benchmark se réalise en comparant notre entreprise avec l'entreprise leader sur notre marché. Cela permet de modifier l'organisation en adaptant celle du leader à la notre.

²¹⁴ comme son nom l'indique le benchmarking interne se réalise sans analyse externe. Il s'agit de réaliser une comparaison entre plusieurs services de l'entreprise pour déterminer le meilleur fonctionnement en interne et l'appliquer si besoin est à tous les autres services.

²¹⁵ http://www.performance publique.budget.gouv.fr/sites/performance_publique/files/files/documents/performance/controle_gestion/analyse comparative/concepts et methodologie/Guide methodologique benchmarking Nevaconseil 2005.pdf
<http://www.petite-entreprise.net/P-1643-136-G1-le-benchmarking-de-quoi-s-agit-t-il.html>.

Aujourd'hui, si le mot «benchmarking» apparaît dans de nombreux articles, il est souvent employé dans un sens restrictif, car le benchmarking va au-delà de la simple comparaison et entraîne pour les entreprises qui l'utilisent un véritable changement de culture.

3.5 La Normalisation :

La normalisation est une activité d'intérêt général qui a pour objet de fournir des documents de référence élaborés de manière consensuelle par toutes les parties intéressées, portant sur des règles, des caractéristiques, des recommandations ou des exemples de bonnes pratiques, relatives à des produits, à des services, à des méthodes, à des processus ou à des organisations. Elle vise à encourager le développement économique et l'innovation²¹⁶. La norme constitue donc un outil sans lequel les sociétés extrêmement sophistiquées ne sauraient fonctionner. De nos jours la normalisation, plus encore que de fixer des moyens pour réaliser des produits, tend à fixer des objectifs à atteindre. Toute norme doit faire l'objet d'un suivi dans un souci d'évaluer sa pertinence et de détecter la phase de sa révision pour la réajuster l'adapter aux nouveaux besoins identifiés.

²¹⁶ Définition juridique

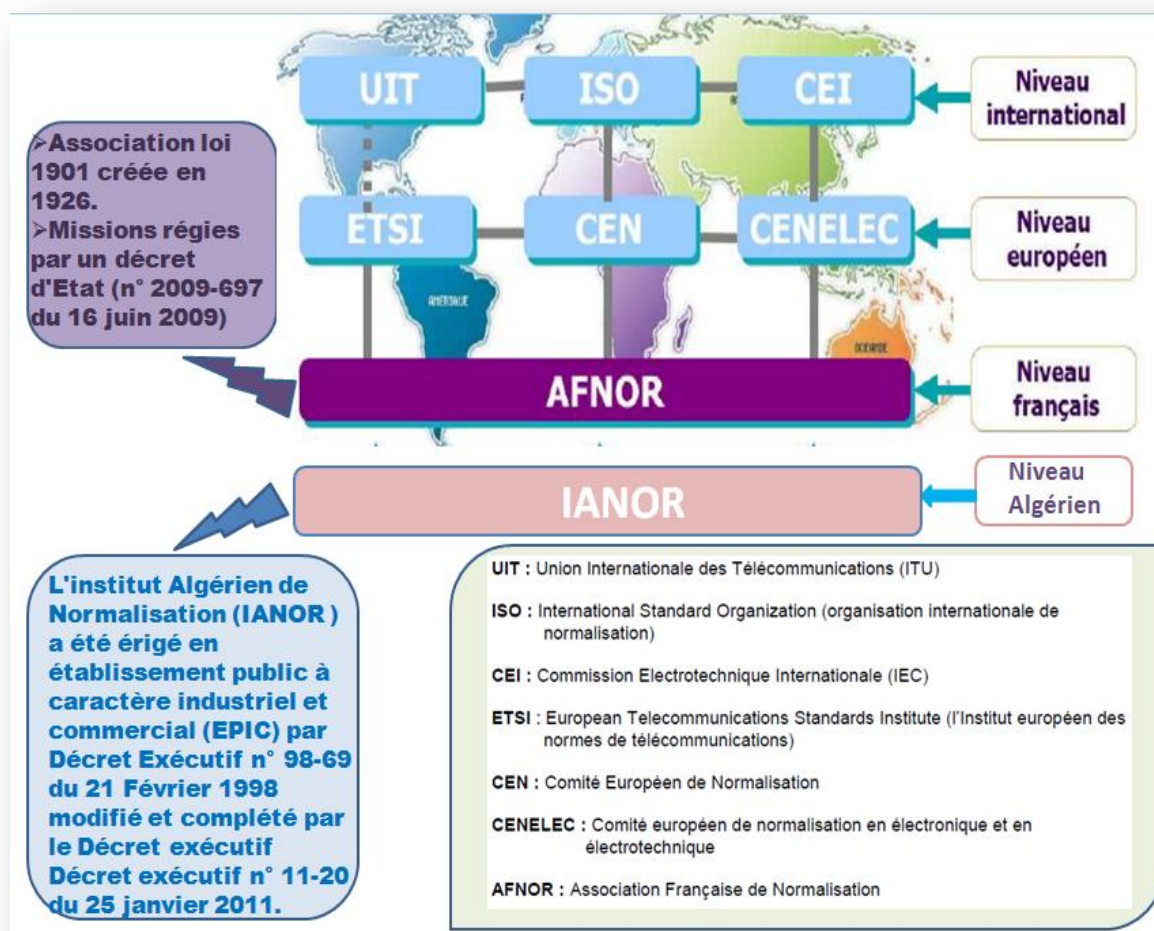


Figure 23 la normalisation en Europe, en France et en Algérie.

Source : document « Enjeux de la normalisation »²¹⁷ modifiée et complétée par l'Auteur.

Le nom (Organisation Internationale de Normes) aurait donné lieu à des abréviations différentes selon les langues (IOS) en anglais et (OIN) en français. Ses fondateurs ont opté pour un nom court, universel : « ISO » ce nom est dérivé du grec « isos », signifiant « égal ». Quel que soit le pays, quelle que soit la langue, la forme abrégée du nom de l'organisation est par conséquent toujours ISO. L'organisation ISO est entrée officiellement en fonction le 23 février 1947 à Genève (suisse). L'ISO a élaboré plus de 18000 normes internationales (représentant plus de 700 000 pages en anglais et en français) sur des sujets très variés, et quelque 1100 nouvelles normes ISO sont publiées chaque années. Tout l'éventail des domaines techniques figure dans la liste de normes internationales.²¹⁸

²¹⁷ www.ac-grenoble.fr/disciplines/sii/.../normalisation/Ressource-sur-la-normalisation.pd.

²¹⁸ Sit web: <http://www.iso.org>

Le CEN ou Comité Européen de Normalisation (en anglais : European Committee for Standardization ; En Allemand: Europäische Kommission für Normung), dont le siège se situe à Bruxelles, fut créé en 1961 afin d'harmoniser les normes élaborées en Europe.

En Algérie : L'IANOR (Organisation Internationale des Normes), l'institut de normalisation est membre de l'ISO, est certifié ISO-9001-2000 par le bureau International AIB-VINÇOTE à Bruxelles, Belgique, est chargé notamment de :

- Veiller à l'élaboration, la publication et la diffusion des Normes Algériennes (NA) en coordination avec les autres secteurs ;
- Identifier les besoins normatifs nationaux ;
- Veiller à la mise en œuvre du plan national de normalisation ;
- Assurer la diffusion des informations relatives à la normalisation et ses activités ;
- Gérer le point national d'information sur les Obstacles Techniques au Commerce (OTC) organisation mondiale du commerce ;
- Gérer la marque de conformité aux normes algérienne.

A ce jour, ont été publiées près de 4000 normes toutes spécialités confondues.²¹⁹

3.5.1 La Normalisation spécifique à l'entreprise :

La normalisation d'entreprise est tributaire d'une certification spécifique à chaque domaine.

L'objet de la certification est de garantir, par l'intervention d'un organisme tiers, la compétence d'un professionnel, la conformité d'un produit, d'un service ou d'une organisation à un référentiel normatif préétabli. Pour cela des audits sont pratiqués dans les entreprises par des auditeurs²²⁰

²¹⁹ site web: <http://www.ianor.org>

²²⁰ Généralités sur la normalisation et la qualité téléchargé sur : <http://notech.franceserv.com/normalisation.html>.



Figure 24 la normalisation pour l'entreprise.

Source : document « Enjeux de la normalisation » www.ac-grenoble.fr/disciplines/sii/.../normalisation/Ressource-sur-la-normalisation.pd.

La normalisation de l'entreprise sécurise les choix stratégiques, optimise le pilotage de la performance de l'entreprise qui suppose un suivi précis de l'activité à chaque niveau de l'organisation, de la direction générale aux différentes directions fonctionnelles et renforce l'image de marque et de confiance.

3.6 Qu'est-ce que le management de projet ?

Le management de projet est l'application de connaissances, de compétences, d'outils et de techniques aux activités d'un projet afin d'en satisfaire les exigences. Il est l'ensemble des techniques de direction, d'organisation et de gestion mis en œuvre par une organisation, quelle qu'en soit la forme (privée ou publique) pour atteindre ses objectifs. En outre, ils coordonnent les initiatives individuelles et ils orientent l'action collective par la mobilisation de tous les membres de l'organisation. Il s'agit également de s'assurer de la pertinence de sa mise en œuvre par la vérification des résultats obtenus. Puis d'opérer des ajustements internes si besoins. Donc, Le management est un concept à plusieurs facettes.

***Henry Mintzberg**²²¹, a défini les fonctions du management comme²²² :

- ✓ La détermination de la stratégie de l'organisation ;
- ✓ La recherche permanente de l'amélioration de l'organisation ;
- ✓ L'adaptation aux changements de l'environnement ;
- ✓ La structuration de l'organisation ;
- ✓ La répartition de ses ressources ;
- ✓ La division et la coordination du travail ;
- ✓ La régulation des activités de son organisation par l'exercice de l'autorité de ses dirigeants ;
- ✓ L'évaluation des impacts de ses décisions sur la stratégie globale de l'organisation.

3.6.1 Le Management de projet selon : « la norme ISO 10006 » :

Le management de projet comprend la planification, l'organisation, le suivi de la progression et la maîtrise de tous les aspects du projet dans un processus continu, afin d'atteindre ses objectifs. »

3.6.2 Le Management de Projet selon : « le Guide PMBOK » :

Le *Guide PMBOK*® « Corpus des connaissances en management de projet » est la norme de management de la plupart des projets, dans de nombreuses industries différentes. Cette norme décrit les processus, outils et techniques de management de projet qui permettent de gérer un projet de façon à ce que son résultat soit un succès. Cette norme se limite aux seuls projets et processus de management de projet généralement reconnus comme étant de bonnes pratiques. D'autres normes peuvent être consultées pour obtenir des informations supplémentaires sur le contexte plus large dans lequel les projets sont accomplis. Le management des programmes traité dans l'examen des capacités d'une entreprise en matière de processus de management de projet, est présenté dans « *Organizational Project Management Maturity Model* » (*OPM3*®)²²³

²²¹ universitaire Canadien en sciences de gestion, [auteur](#) prolifique d'ouvrages de [management](#) sur l'emploi du temps des cadres dirigeants, l'efficacité managériale, la structure des organisations, le pouvoir, la planification stratégique, etc.

²²² [cours de Management](https://www.marketing.fr/cours/m/management-le-management-strategique-et-le-management-operationnel-.php#), Téléchargé : <https://www.marketing.fr/cours/m/management-le-management-strategique-et-le-management-operationnel-.php#>

²²³ *PMBOK*® 5^{ème} édition.

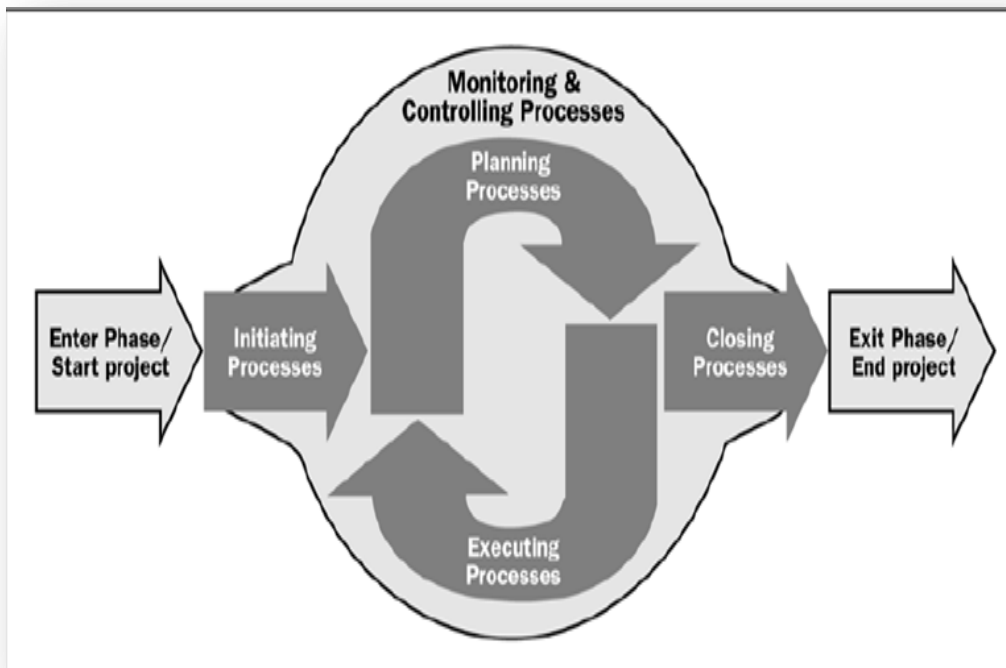


Figure 25 Groupes de processus de management de projet,

Source *PMBOK® 5ème édition.*

Le guide *PMBOK* est mondialement reconnu comme la référence fondamentale pour l'application des connaissances et de bonnes pratiques de gestion de projet. Les études ont confirmé que l'application structurée de ces pratiques et connaissances améliore nettement la réussite des projet .

3.6.3 La Cohérence globale de la hiérarchisation des strates de management :

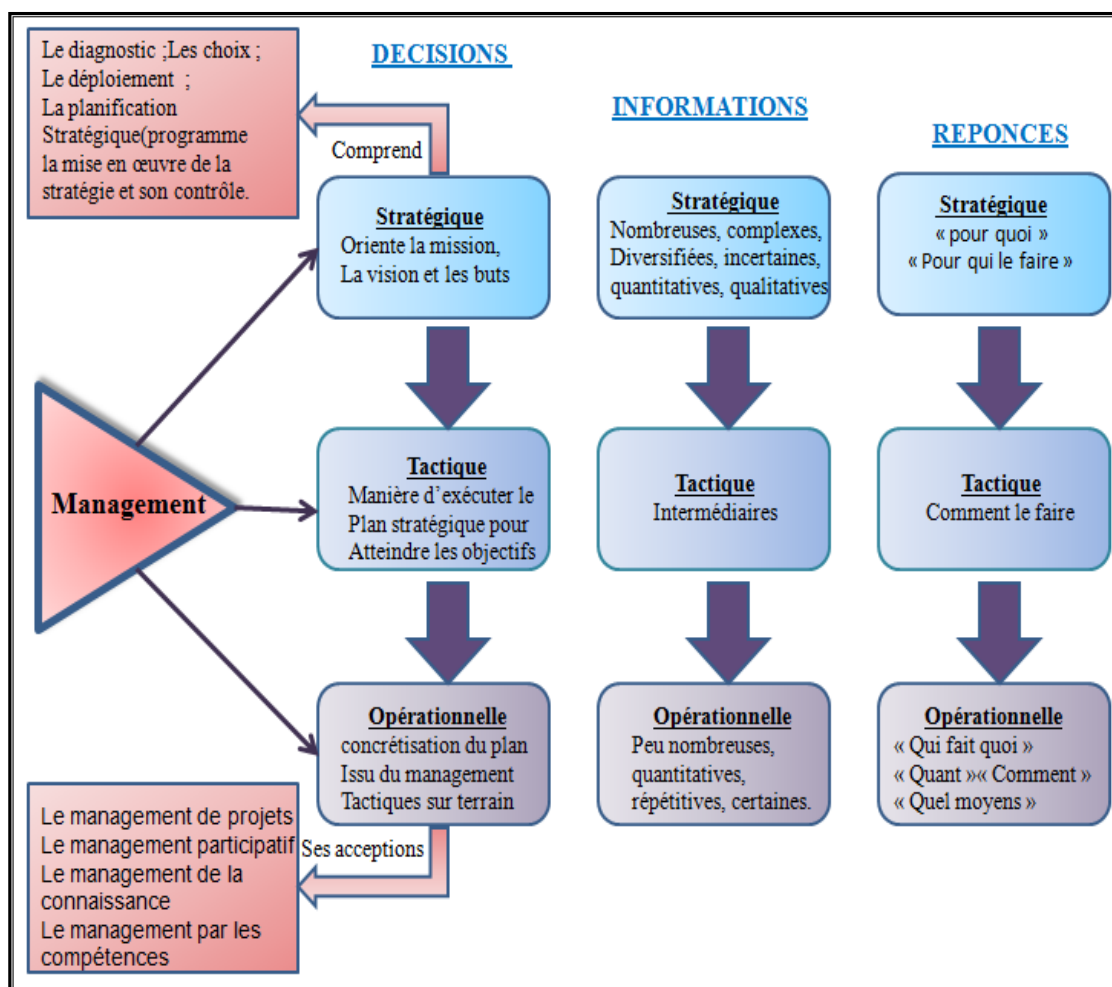


Figure 26 La hiérarchisation des strates de management²²⁴.,

Source Auteur 2016

Une véritable approche stratégique, et non plus tactique, ou super-tactique, correspond à la troisième forme de pouvoir identifiée par Molotch and Boden : *la capacité à définir les règles* qui régissent un engagement : comment est défini l'agenda, qui décide qui parle, et quand, etc. Là réside le vrai pouvoir.²²⁵

3.6.4 Project Management Institute :

Le Project Management Institute, fondé en 1969, est une association professionnelle à but non lucratif qui propose des méthodes de gestion de projet. Son siège est à Philadelphie

²²⁴ Livre Stratégique G.Johnson, R.Whittington, K.Scholes,D.Angwin,P.Regner,10ème édition 2014 , Pearson Education.

Réussir le management stratégique, Par Alain Fernandez .

DESREUMAUX A ; MARCHESNAY M , PALPACUER F.(2001).Perspectives en management stratégique, Editions Management et Société.

²²⁵Milo Jones: *The Three Faces of Strategy*. Publié le 26 avril 2011.

en Pennsylvanie (États-Unis). Elle compte plus de 200 000 membres répartis dans 125 pays. Elle publie des standards relatifs à la gestion de projet et prend en charge la certification des processus de gestion de projet.

On utilise couramment le terme PMI pour définir la méthodologie de gestion de projet défendue par le Project Management Institute.

3.6.4.1 Maitrise des techniques de gestion de projet : « les 10 domaines de management » :

Ses fondements reposent sur 10 domaines de connaissance :

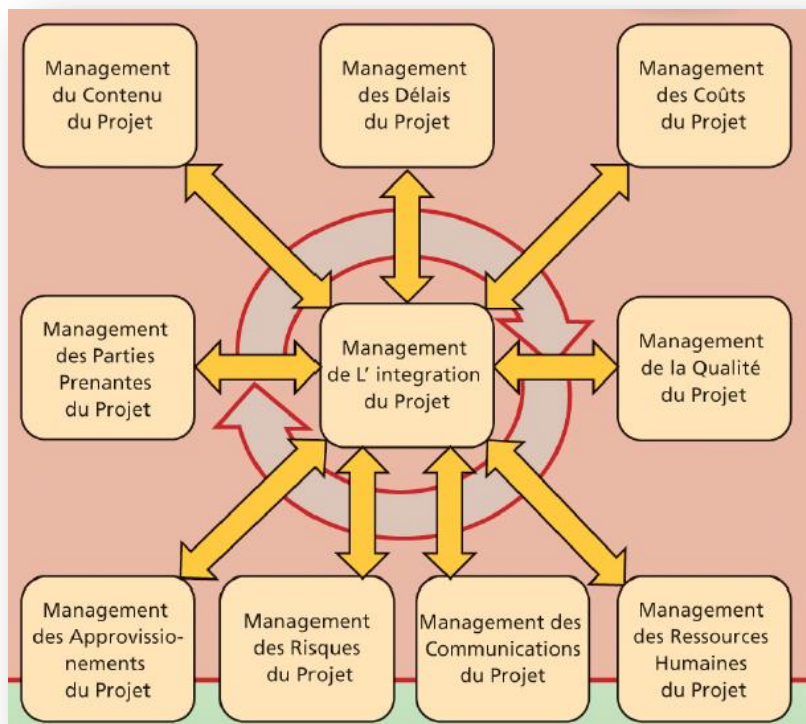


Figure 27 les 10 domaines de connaissance

Source : d'après Anton Zandhuis, Paul Snijders, Thomas Wuttke , Guide PMBOK 5eme édition.

3.6.4.1.1 Management de l'intégration du projet :

- Elaboration de la charte du projet
- Elaboration de l'énoncé préliminaire du contenu du projet
- Elaboration du plan de management du projet
- Maitrise intégrée des modifications
- Clôture du projet

3.6.4.1.2 *Management du contenu du projet :*

- Planification du contenu
- Définition du contenu
- Création de la structure de découpage du projet
- Vérification du contenu
- Maitrise du contenu

3.6.4.1.3 *Management des couts du projet :*

- Estimation des couts
- Budgétisation
- Maitrise des couts

3.6.4.1.4 *Management de la qualité du projet :*

- Planification de la qualité
- Mise en œuvre de l'assurance qualité
- Mise en œuvre du contrôle qualité

3.6.4.1.5 *Management des ressources humaines :*

- Planification des ressources humaines
- Formation de l'équipe de projet
- Développement de l'équipe de projet
- Diriger l'équipe de projet

3.6.4.1.6 *Management des communications du projet :*

- Planification des communications
- Diffusion de l'information
- Etablissement du rapport d'avancement
- Management des parties prenantes

3.6.4.1.7 *Management des risques du projet :*

- Planification du management des risques
- Identification des risques
- Analyse qualitative des risques
- Analyse quantitative des risques

- Planification des réponses aux risques
- Surveillance et maîtrise des risques

3.6.4.1.8 Management des approvisionnements du projet :

- Planification des approvisionnements
- Planification des contrats
- Sollicitation des offres ou des propositions des fournisseurs
- Administration du contrat
- Clôture du contrat

3.6.4.1.9 Management des délais du projet :

- Identification des activités
- Séquencement des activités
- Estimation de ressources nécessaires aux activités
- Estimation des durées des activités
- Elaboration et maîtrise de l'échéancier

3.6.4.1.10 Management des parties prenantes :

- Identifier les parties prenantes
- Planifier le management des parties prenantes
- Manager l'engagement des parties prenantes
- Maîtriser l'engagement des parties prenantes

3.7 Qu'est-ce qu'un projet ?

3.7.1 La Notion de projet selon la Norme « ISO 10006 » :

Processus unique, qui consiste en un ensemble d'activités coordonnées et maîtrisées, comportant des dates de début et de fin, entrepris dans le but d'atteindre un objectif conforme à des exigences spécifiques telles que les contraintes de délais, de coûts et de ressources

3.7.2 La Notion de projet selon : Project Management Institute « PMI » :

Un projet est une entreprise (effort) temporaire, décidée en vue de produire un résultat unique

3.7.3 Le Cycle de vie du projet :

Les projets peuvent également avoir un impact social, économique et environnemental, dont la durée est plus longue que les projets eux-mêmes. Chaque projet crée un produit, un service ou un résultat unique. Bien que des éléments répétitifs se rencontrent dans certains

livrables d'un projet, cette répétition ne change pas de manière fondamentale le caractère unique du travail du projet. Par exemple, des bâtiments de bureaux sont construits avec des matériaux identiques ou similaires, ou par la même équipe, mais chaque emplacement est unique, avec des conceptions différentes, des circonstances différentes, des entrepreneurs différents, etc.

Bien qu'il existe une extraordinaire variété de projets, il est possible d'observer que leur déroulement répond à une même logique et se décompose d'une façon analogue.

Une équipe de projet peut faire face à des tâches nouvelles nécessitant une planification plus spécifique. En outre, des projets peuvent être entrepris à tous les niveaux organisationnels.

Un projet peut être entrepris par une seule personne, par une seule unité organisationnelle ou par plusieurs, mais le cycle de vie de projet demeure unique quel que soit le projet.

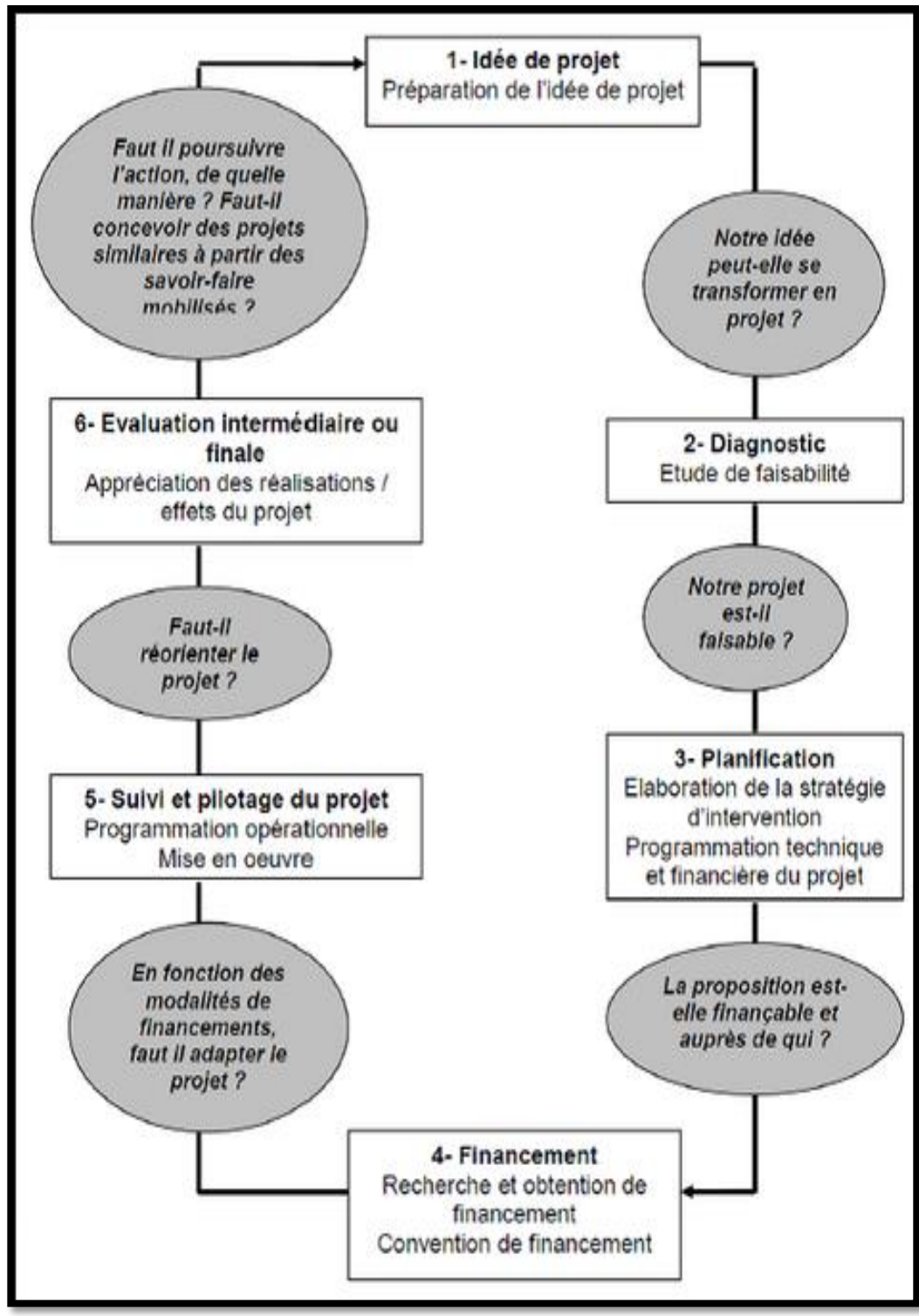


Figure 28 Cycle de vie du projet

Source *PMBOK® 5ème édition*.

Il s'agit, de mener à bien le projet en respectant les critères qualitatifs définis au départ: l'idée de projet, le diagnostic, la planification, le financement, le suivi et le pilotage du projet, ainsi

que l'évaluation intermédiaire ou finale. En l'inscrivant dans des délais fixés dans l'objectif initial et en s'assurant de ne pas dépasser l'enveloppe budgétaire impartie.

Pour cela, aucun projet ne ressemble à un autre : l'importance des trois paramètres coûts/ délais /qualité varie considérablement et influence le type de management de projet.

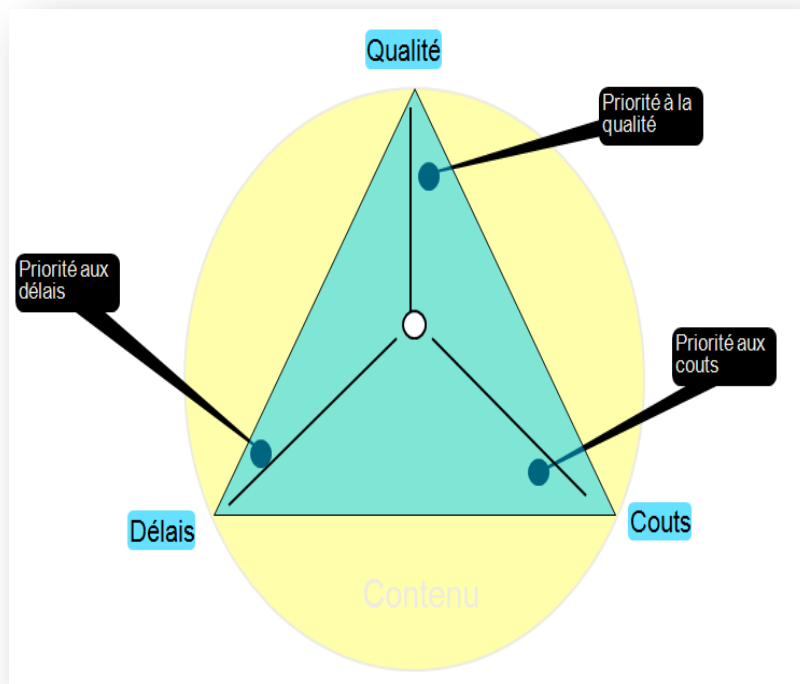


Figure 29 Le triptyque des objectifs de projet

Source uide PMBOK

Vouloir équilibrer le triptyque (coûts - délais - qualité) est une démarche primordiale, car la perfection est, certes, idéale, mais probablement inaccessible à l'application au sein des entreprises par les différents chefs de projets les plus expérimentés. Croire qu'un seul facteur peut régir le tout, engendre des risques considérables : faire de la non qualité à force de serrer démesurément les coûts, créer une effusion financière à force de faire de la sur -qualité,etc.

3.7.4 Les processus du projet :

Le processus est un ensemble d'actions d'activités interconnectées réalisé pour aboutir à un produit, un résultat ou un service prédéfini. Les processus de management de projet s'appliquent en général aux projets de tous les secteurs. Les groupes de processus s'étalent sur toute la durée du projet et apparaissent dans chaque phase d'un projet. Ils sont classés

en cinq groupes de processus différents : le démarrage, la planification, l'exécution, la surveillance et la maîtrise et la clôture.²²⁶

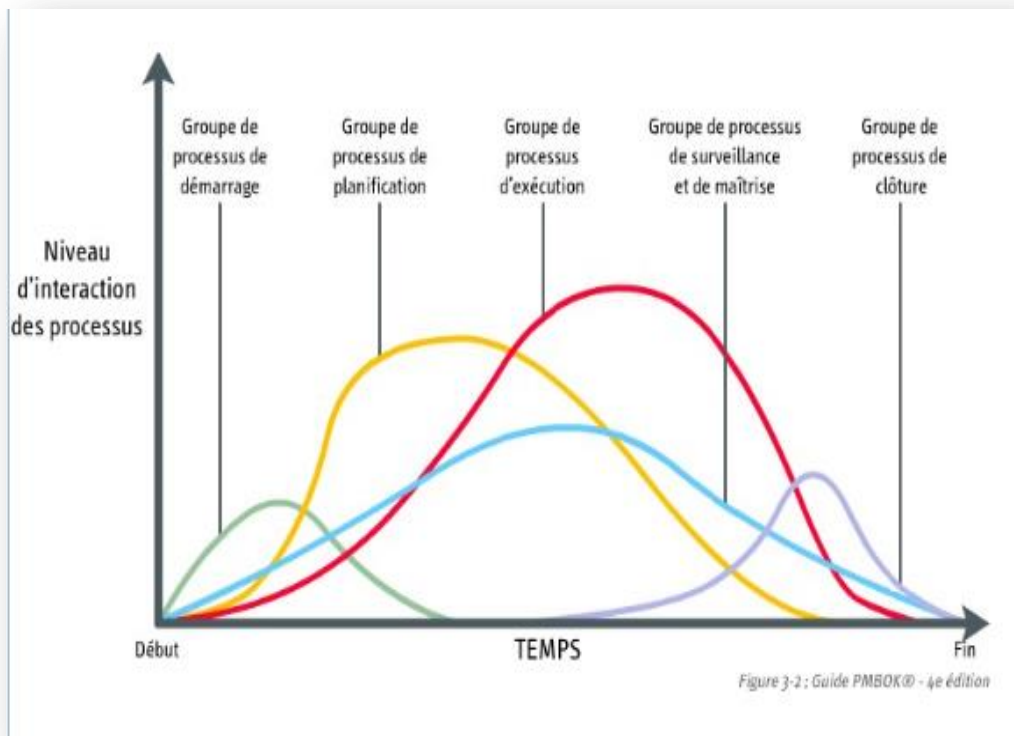


Figure 30 processus de projet,

source guide PMBOK 4eme édition

Chaque processus a ses propres données d'entrée, ses outils et techniques et ses données de sortie. Les données de sortie d'un processus sont souvent les données d'entrée d'autres processus. Ainsi, les processus dépendent les uns des autres. Le processus de démarrage ne survient qu'une fois au début du projet ou d'une phase d'un projet. Les processus de planification et d'exécution comme les processus de surveillance et de maîtrise peuvent se répéter en fonction de l'évolution des phases ou qu'un nouveau travail doit être exécuté. Le processus de clôture se déroule une fois à la fin du projet²²⁷

3.7.5 La Dimension de la programmation de projet :

La programmation, une démarche stratégique de questionnement de la demande, d'aide à la décision politique et à la conception spatiale. Elle se développe de manière itérative tout au long d'un procès de projet architectural ou urbain. Elle vise à développer une double attitude,

²²⁶ Le guide PMBOK 5eme édition

²²⁷ idem

critique et de veille pour des professionnels qui gravitent autour et dans le monde de la production architecturale et urbaine.²²⁸

La programmation est en effet la démarche qui permet au maître d'ouvrage de fonder et définir son projet sous tous ses aspects urbains, sociaux, politiques, juridiques, économiques.

Elle se déroule en deux étapes : La première, conduit à l'élaboration du **préprogramme**, document de synthèse à l'usage de la maîtrise d'ouvrage ; La seconde étape consiste à élaborer le **programme**, document qui servira de base à la consultation des acteurs de la maîtrise d'œuvre²²⁹ et au suivi des études de conception.

3.7.5.1 Les Outils à la disposition des acteurs principales du projet (Maitre d'ouvrage, Maitre d'œuvre et Entreprise) :

3.7.5.1.1 Les outils de la prise de la commande :

Règlementairement, il est du ressort du responsable de la commande qui est le « Maitre d'Ouvrage »²³⁰ ou le « Maitre d'Ouvrage Délégué »²³¹ de la puissance publique et même les maîtres d'ouvrage privé, de définir leurs besoins, monter leur projet et le mettre en œuvre, d'élaborer le programme des ouvrages qu'ils doivent faire réaliser.

La programmation d'un bâtiment public est une phase fondamentale d'une opération de construction qui se déroule durant les premières phases d'un projet de construction :

- le montage de l'opération,
- le programme,
- les études de conception.

Selon l'Agence pour la prévention des désordres et l'amélioration de la qualité de la construction, 80% des désordres constatés résultent de dysfonctionnements lors des études de programmation et de conception.

Le respect des deux étapes du processus de programmation, ponctués par l'approbation par le maître d'ouvrage des deux documents préprogramme et programme, permet de limiter

228 Cours MANAGEMENT DE PROJETS 2012/2013, Pr SASSI BOUDEMAGH Souad.

²²⁹ Le maître d'œuvre conçoit les plans, organise, supervise, coordonne les différentes personnes qui travaillent sur un même projet et livre le produit une fois terminé.

²³⁰ Le maître d'ouvrage est donc, selon la loi MOP, la personne morale pour laquelle l'ouvrage est construit. Responsable principal de l'ouvrage, il remplit une fonction d'intérêt général dont il ne peut se démettre. Dans la plupart des cas, le maître d'ouvrage est propriétaire de l'ouvrage. Il aura le pouvoir de décider et d'arbitrer. Il est de sa responsabilité de définir les aspects stratégiques et politiques et de fixer les objectifs du projet. C'est lui qui exerce un rôle de décideur à tous les stades du projet. En général il ne peut pas suivre personnellement toutes les phases d'une opération, il prend le plus souvent ses décisions sur la base de rapports remis par ses collaborateurs.

²³¹ Le maître d'ouvrage délégué est la personne ou l'entité à qui le maître d'ouvrage donne mandat d'exercer en son nom et pour son compte tout ou partie de ses responsabilités et prérogatives de maître d'ouvrage.

les risques de dysfonctionnements les plus couramment constatés qui sont généralement des consignes peu claires, des modifications successives sont obligatoires.

3.7.5.1.2 Les missions du maître d'ouvrage :

Il a à sa charge des obligations importantes. Il lui appartient en effet :

- de s'assurer de la faisabilité et de l'opportunité de l'opération envisagée,
- d'en déterminer la localisation,
- d'en définir le programme,
- d'en arrêter l'enveloppe financière prévisionnelle,
- d'en assurer le financement,
- de choisir le processus selon lequel l'ouvrage sera réalisé,
- enfin de conclure avec les maîtres d'œuvre et entrepreneurs qu'il choisit, les contrats ayant

pour objet les études et l'exécution des travaux.

Pour assurer ces différentes missions il va lui falloir s'organiser et préciser les différentes responsabilités en interne, mais aussi celles des prestataires extérieurs jouant un rôle « d'assistance à maîtrise d'ouvrage »²³².

Il est important en effet d'identifier toutes les composantes de la maîtrise d'ouvrage au sens de la **loi** MOP ; de préciser très en amont le fonctionnement de la maîtrise d'ouvrage, notamment quand celle-ci comporte plusieurs niveaux de responsabilités (certains services de l'Etat, délégation formalisée pour les collectivités locales ou d'autres organismes) ; c'est une garantie pour clarifier rapidement les rôles et proposer les décisions au bon niveau.

C'est au maître d'ouvrage de porter la volonté de faire aboutir le projet. Il doit manifester cette volonté par une implication managériale réelle dans l'avancement du projet.

²³² L'A.M.O a pour mission d'aider le maître d'ouvrage : à suivre le projet réalisé par un maître d'œuvre, à prendre de multiples décisions qui lui incombent durant son déroulement, à réceptionner l'ouvrage. En principe, il n'intervient que pour suppléer l'absence de compétences techniques du maître d'ouvrage. L'A.M.O a un rôle de conseil et de proposition vis à vis du maître d'ouvrage, à l'exclusion de toute fonction de représentation.

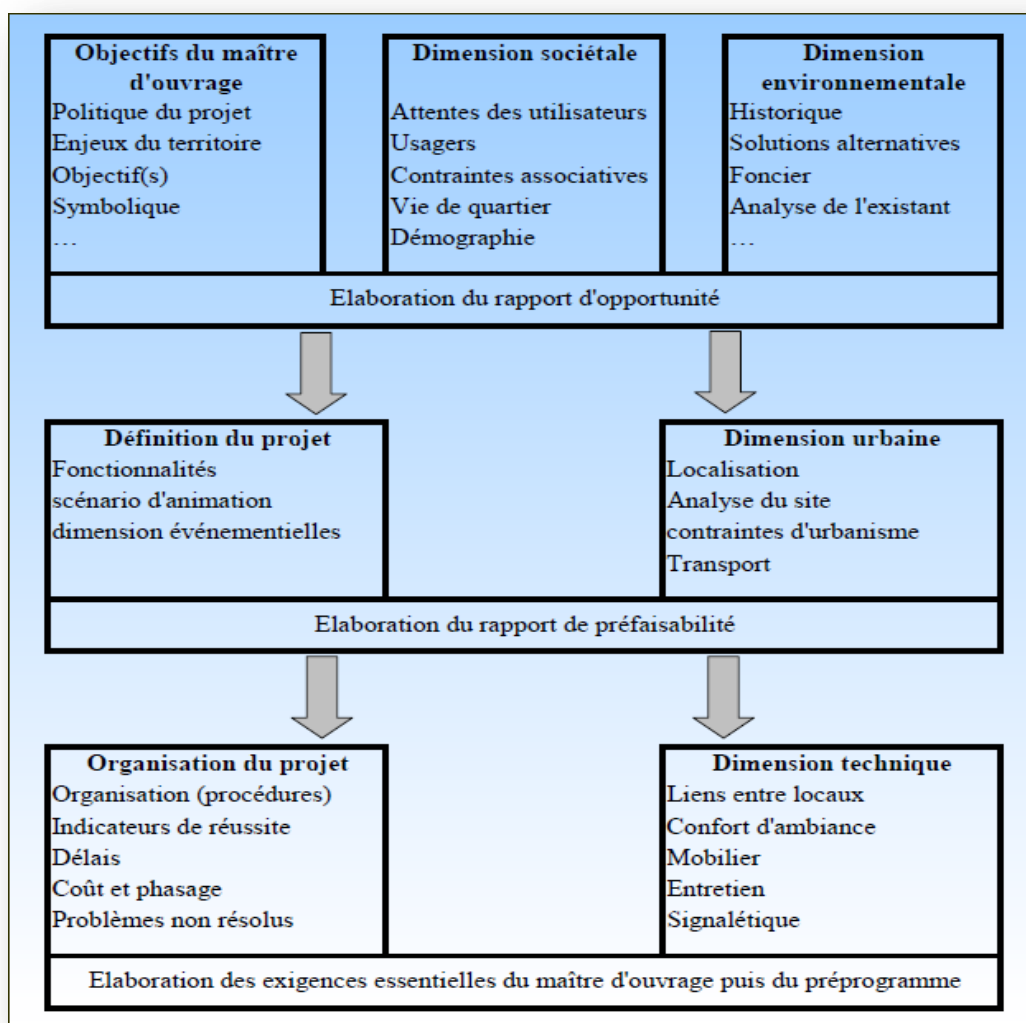


Figure 31 Démarche d'élaboration des études préalables,

Source : collection, Métiers de la maîtrise d'ouvrage CERTU²³³

L'élaboration de l'étude d'opportunité est la justification de la pertinence de l'opération par rapport au problème, aux besoins et à l'environnement. En outre, les études de faisabilité générale permettent de mettre le choix de la bonne solution au regard du ou des besoins, des coûts admissibles, des autres contraintes ...etc. donc les études préalables servent à s'assurer de l'opportunité, de la faisabilité urbanistique, fonctionnelle, technique, économique et juridique d'une opération. C'est donc une analyse préalable pour bâtir le contenu de l'intervention (Eléments de diagnostic / Questionnements / Problématique des études préalables (voir tableau annexe N°13).

²³³ CERTU : Centre d'Etudes sur les Réseaux, les Transports, l'Urbanisme et les Constructions Publiques, service central du Ministère de l'équipement, des Transports du Logement, du Tourisme et de la Mer.

3.7.5.1.3 Le Préprogramme et le programme :

Le préprogramme et le programme sont deux documents fondamentalement différents.

	Préprogramme	Programme
Destinataire	La maîtrise d'ouvrage	La maîtrise d'œuvre
Finalité	Arrêter les fondements du projet afin d'asseoir l'opération sur des bases solides	Passer une commande d'architecture et d'ingénierie
Référence réglementaire	Non	Loi MOP
Portée juridique	Pièce non contractuelle	Pièce contractuelle du marché de maîtrise d'œuvre
Utilité	<ul style="list-style-type: none"> - Clarifier le projet du maître d'ouvrage - Arrêter un choix entre plusieurs options - Identifier les conditions de la réussite de l'opération - Organiser la communication au sein de la maîtrise d'ouvrage - Consulter les personnes concernées - Poursuivre la démarche de programmation 	<ul style="list-style-type: none"> - Sélectionner un maître d'œuvre et lui passer une commande - Vérifier l'adéquation des études de conception avec la commande du maître d'ouvrage - Instaurer le dialogue entre maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre - Servir de référence en cas de litige - Constituer la mémoire de l'opération
Logique de rédaction	En termes d'objectifs et de moyens à mettre en œuvre, d'alternatives	En termes d'exigences à satisfaire et de performances à attendre

Tableau 18 Les différences entre préprogramme et programme,

Source : collection, Métiers de la maîtrise d'ouvrage CERTU²³⁴

Le programme doit permettre : de sélectionner un maître d'œuvre et lui passer une commande ; de vérifier l'adéquation des études de conception avec la commande du maître d'ouvrage ; d'instaurer le dialogue entre la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre. Il constitue une pièce contractuelle qui servira de référence en cas de litige. Donc, le programme doit être

²³⁴ CERTU : Centre d'Etudes sur les Réseaux, les Transports, l'Urbanisme et les Constructions Publiques, service central du Ministère de l'équipement, des Transports du Logement, du Tourisme et de la Mer.

considéré comme l'édition suivante du préprogramme (voir annexe N°14) avant la validation du programme, et enfin le maître d'ouvrage doit vérifier les tâches suivantes²³⁵ :

- La méthodologie de production du préprogramme et du programme.
- La qualité des études de faisabilité.
- La qualité des commandes passées à des prestataires extérieurs.
- Le bon fonctionnement des circuits de communication et de décision.
- L'identification des points à risques du programme.
- La mise en place des premiers financements (disponibilités).
- La concertation avec les différents partenaires
- La mise en œuvre du plan de communication.

3.7.5.1.4 Étapes et jalons du projet :

Chaque programme d'opération est unique et ne peut pas être reproduit, et avoir un caractère de champ privilégié pour l'application des méthodes gestionnaire de projet.

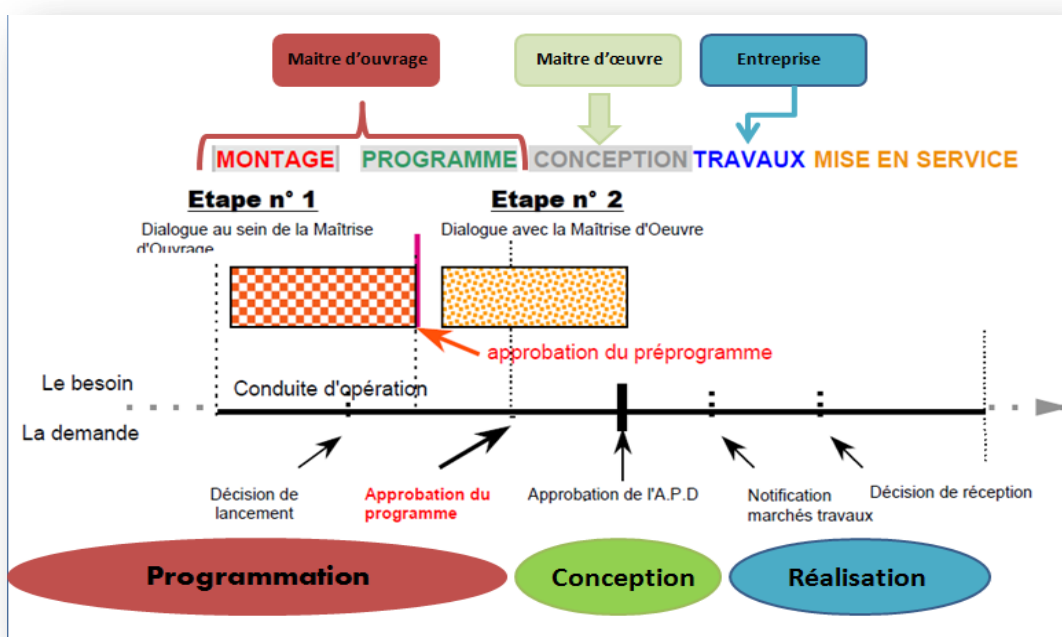


Figure 32 Étapes et jalons du projet,

Source : collection, Métiers de la maîtrise d'ouvrage CERTU²³⁶

²³⁵ GESTION DE PROJET « APPLIQUÉE À LA CONDUITE D'OPÉRATION » Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction, Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement, Juin 2000

²³⁶ CERTU : Centre d'Etudes sur les Réseaux, les Transports, l'Urbanisme et les Constructions Publiques, service central du Ministère de l'équipement, des Transports du Logement, du Tourisme et de la Mer.

3.7.5.1.4.1 Synthèse :

Le déroulement a été découpé en cinq phases communes à un grand nombre de processus de réalisation. Ces phases ont été définies dans une logique de gestion car le processus de réalisation, quel que soit le projet, est balisé par un certain nombre de jalons et des étapes importantes auxquels doit être portée une attention particulière. Ces jalons sont positionnés pour clôturer ou démarrer une phase de l'opération qui présente une homogénéité dans ses objectifs ou dans la mobilisation des acteurs principaux. Ils correspondent aux étapes de l'opération auxquelles un point précis est fait sur les objectifs fixés.

3.7.5.1.4.1.1 La Phase montage :

Cette phase correspond à l'initialisation de l'opération, que ce soit au niveau de son organisation, identification et montage de la maîtrise d'ouvrage et de la mission d'assistance éventuelle, ou de ses finalités, identification et définition du problème à résoudre, opportunité de l'opération, identifications et analyses de la faisabilité des différents scénarios possibles, choix d'un scénario et du processus de sa mise en œuvre. Le jalon qui vient clôturer cette phase est la décision de lancement qui se concrétise en particulier par une délibération d'une assemblée décidant de lancer des études de faisabilité particulière, l'affectation d'un premier budget, et l'inscription dans un programme d'investissement.

3.7.5.1.4.1.2 La Phase programme :

Cette phase vient après avoir affiné la faisabilité technique (au sens large), économique et réglementaire du scénario retenu, et la formalisation du problème à travers le préprogramme qui servira de base à l'élaboration du programme. Ce dernier servira de référence au choix du maître d'œuvre, mais qui servira aussi de référencer tout au long de l'opération. C'est aussi l'arrivée dans le projet de nouveaux acteurs, bureaux d'études, programmiste, utilisateurs. Le jalon qui vient clôturer cette phase est l'approbation du programme, « étape importante » qui est le point où le maître d'ouvrage arrête ses choix et s'assure de la cohérence de ses objectifs en termes de performance, coût et délais.

3.7.5.1.4.1.3 La Phase conception :

Cette phase correspond au choix et à l'élaboration de la réponse au problème par le maître d'œuvre. Le jalon de cette phase n'est pas positionné en fin de phase mais à l'approbation de l'Avant-Projet Définitif. Il marque la fin de la conception architecturale, de la concertation avec les utilisateurs, la validation administrative avec le permis de construire et l'arrêt de l'estimation prévisionnelle définitive.

3.7.5.1.4.1.4 La Phase travaux :

Cette phase correspond à la mise en œuvre de la solution retenue par le maître de l'ouvrage. C'est aussi l'arrivée des entreprises dans le projet. Le jalon de cette phase est situé en début de phase au choix des entreprises. C'est le point ultime où le maître d'ouvrage possède encore des marges de manœuvre pour s'assurer de la qualité de son projet avant de s'engager juridiquement à travers des contrats avec les entreprises.

3.7.6 La dimension de la planification de projet :

La planification, la « prévoyance » comme disait Henri Fayol, consiste à fixer des objectifs et à déterminer les actions permettant de les réaliser²³⁷, outre la dimension principale qui est le temps (Quand), la planification prend forme selon ses autres dimensions que sont le périmètre des objectifs du projet (Quoi), les ressources (Qui), la manière et le chemin (Comment) et les obstacles possibles (Risques)²³⁸.

La maîtrise des techniques de gestion de projet est une compétence de base, que le chef de projet doit exploiter en s'adaptant aux caractéristiques de chaque projet. Il doit donc développer des qualités d'analyse et de compréhension de l'environnement de chaque projet. Si, en outre, il est accompagné d'une équipe et que de nombreux acteurs sont partie prenante du projet, il doit déployer des qualités interpersonnelles pour animer et coordonner cette communauté.

3.7.6.1 La Roue de Deming :

La planification est la première étape de la « Roue de Deming » de « l'anglais *Deming wheel* ». C'est une transposition graphique de la méthode de gestion de la qualité dite PDCA (*Plan-Do-Check-Act*). Le cycle PDCA sert « à transformer une idée en action et l'action en connaissance. Utiliser le cycle de façon correcte nécessite discipline et effort. »²³⁹. Ce cycle résume une philosophie de la connaissance qui peut être mise en parallèle avec la méthode scientifique définie au XIXe siècle par Claude Bernard. Ce n'est donc pas un outil à ranger parmi les outils traditionnels d'amélioration de la qualité, mais le symbole même de toute démarche expérimentale rationnelle.²⁴⁰

²³⁷ [Henry](#) Mintzberg, *Grandeur et décadence de la planification stratégique*, Dunod, 1994, 454 p.

²³⁸ Michel Nekourouh, *Les 100 du Management Moderne (les 100 Règles d'or, Astuces, Conseils & « Best Practices »)*, 3^e édition, Katamaran, 2010, 190 p.

²³⁹ Gerald J. Langley, Ronald Moen, Kevin M. Nolan, Thomas W. Nolan, Clifford L. Norman, Lloyd P. Provost, *The Improvement Guide: A Practical Approach to Enhancing Organizational Performance*, JOSSEY-BASS, 2009, 490 p.

²⁴⁰ Extrait d'un article de Jean-Marie Gogue, président de l'Association Française Edwards Deming, publié sur le site officiel de cette association.

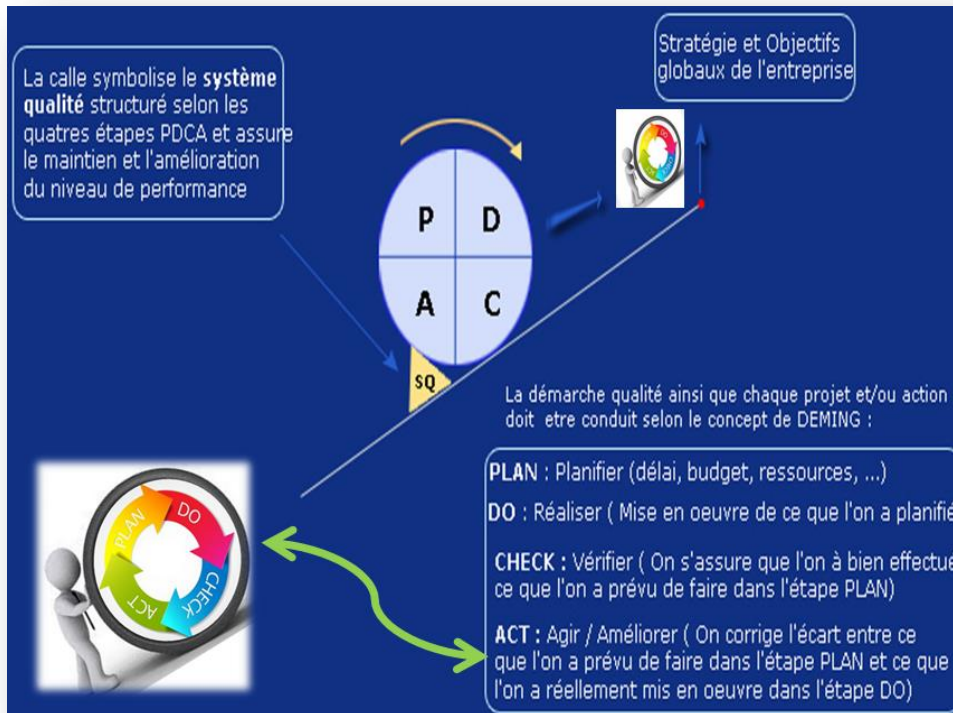


Figure 33 Roue de Deming

source :<http://www.qualiteonline.com/dossier-19-approche-processus.html>

La méthode comporte quatre étapes :

Plan : préparer, planifier (ce que l'on va réaliser) ;

Do : développer, réaliser, mettre en œuvre (le plus souvent, on commence par une phase de test) ;

Check : contrôler, vérifier ;

Act : agir, ajuster, réagir (si on a testé à l'étape *do*, on déploie lors de la phase *Act*)

Chaque étape entraîne l'autre, et vise à établir une boucle. Sa mise en place doit permettre d'améliorer sans cesse la qualité d'un produit, d'une œuvre, d'un service, etc.

L'étape plan est la plus pertinente elle consiste à planifier la réalisation et se déroule généralement en trois phases :

- ✓ La phase d'identification du problème à résoudre à travers l'établissement d'un questionnaire (qui, quoi, pourquoi, comment...etc) ;
- ✓ Recherche des causes racine à l'aide d'un diagramme Ishikawa par exemple ;
- ✓ Recherche de solution à travers l'élaboration du cahier des charges et l'établissement d'un planning.

3.7.6.2 La Dimension du planning :

C'est l'activité qui consiste à déterminer et à ordonnancer les tâches du projet, à estimer leurs charges et à déterminer les profils nécessaires à leur réalisation. Pour la bonne réussite de la planification, il faut conduire la gestion du projet en le reposant sur un découpage chronologique qui fait apparaître les tâches, les ressources et les jalons. Ce sont des validations pour passer d'une étape à une autre, illustrés sur un planning dans lequel doivent être accordés pour chaque tâche : une durée optimiste (idéal), une affectation de ressources nécessaires, et une estimation de cout.

Les objectifs du planning sont les suivants :

- ✓ Déterminer si les objectifs sont réalisés ou dépassés (Pouvoir analyser les écarts) ;
- ✓ Suivre et communiquer l'avancement du projet (avoir de la visibilité sur l'état d'avancement du projet) ;
- ✓ Affecter les ressources nécessaires aux tâches.

Le planning doit être un instrument de travail permanent qui permet la régulation et le contrôle constant du projet. Il est indispensable pour la coordination entre les diverses entreprises engagées sur le même projet.

3.7.6.3 Techniques de planification : GANTT, PERT :

La construction du planning passe par la modélisation du réseau de dépendance entre tâches sous forme graphique. Il s'agit d'une décomposition structurée du travail. Il faut décomposer le projet en sous-ensembles plus simples (tâches). La question qui se pose est de savoir quand mener à bien les différentes tâches pour que le projet respecte les contraintes définies au départ, et notamment les contraintes de délais. Pour cela, nous allons aborder les techniques d'ordonnement propres à la gestion de projets, qui en constituent la base historique et restent la pratique courante jusqu'au nos jours.

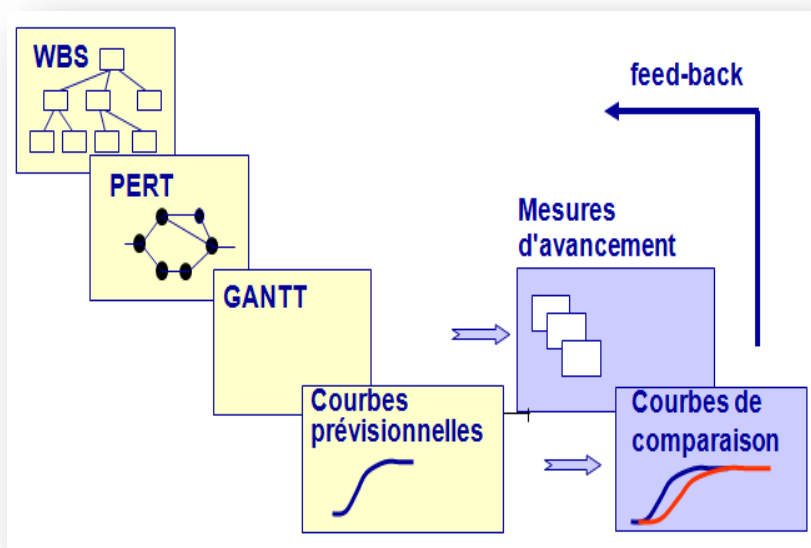


Figure 34 Méthodes les plus courantes d'ordonnancement

Source : cours gestion de projet et planification.

Nous avons deux méthodes les plus courantes d'ordonnancement :

- ✓ Le diagramme GANTT ou à barre.
- ✓ Le PERT et le calcul du chemin critique, ou du réseau ;

Le diagramme de GANTT est une technique très utilisée de construction de planning conçue par Henry L. GANTT (en 1917). Cette technique permet de modéliser les tâches d'un projet sous forme de barre sur une échelle chronologique et de représenter leur indépendance. Il permet en outre d'associer les responsabilités à chacune des tâches.

Le diagramme PERT ou La méthode PERT (Programme Evaluation Review Technique) a été mise au point en 1958 par les américains lors du montage des fusées polarises. Cette méthode dite « à chemin critique », a fait son apparition en Europe vers 1960. Ce diagramme se construit par calcul : en effet, étant donné les définitions de tâche, leurs durées et les dépendances entre elle, les dates au plus tôt et au plus tard sont calculées.

3.7.6.4 Les Logiciel de gestion de projet « MS Project et Primavera » :

Les logiciels « MS Project et Primavera » qui sont actuellement sur le marché sont des outils indispensables de management de projet, et un moyen essentiel de prise de décisions. Ils permettent, notamment, de suivre les activités en cours en rendant compte de l'état d'avancement du projet. Ils présentent un outil de communication entre les différentes parties

prenantes du projet. Ces logiciels permettent de mettre en évidence les marges sur le diagramme de GANTT lui-même, en associant la méthode PERT.

Le diagramme qui s'affiche par défaut à l'ouverture des logiciels est composé de deux parties :

- ✓ La partie gauche : constituée de colonnes de noms de taches et leurs durées
- ✓ La partie droite : constituer de barres dites GANTT .

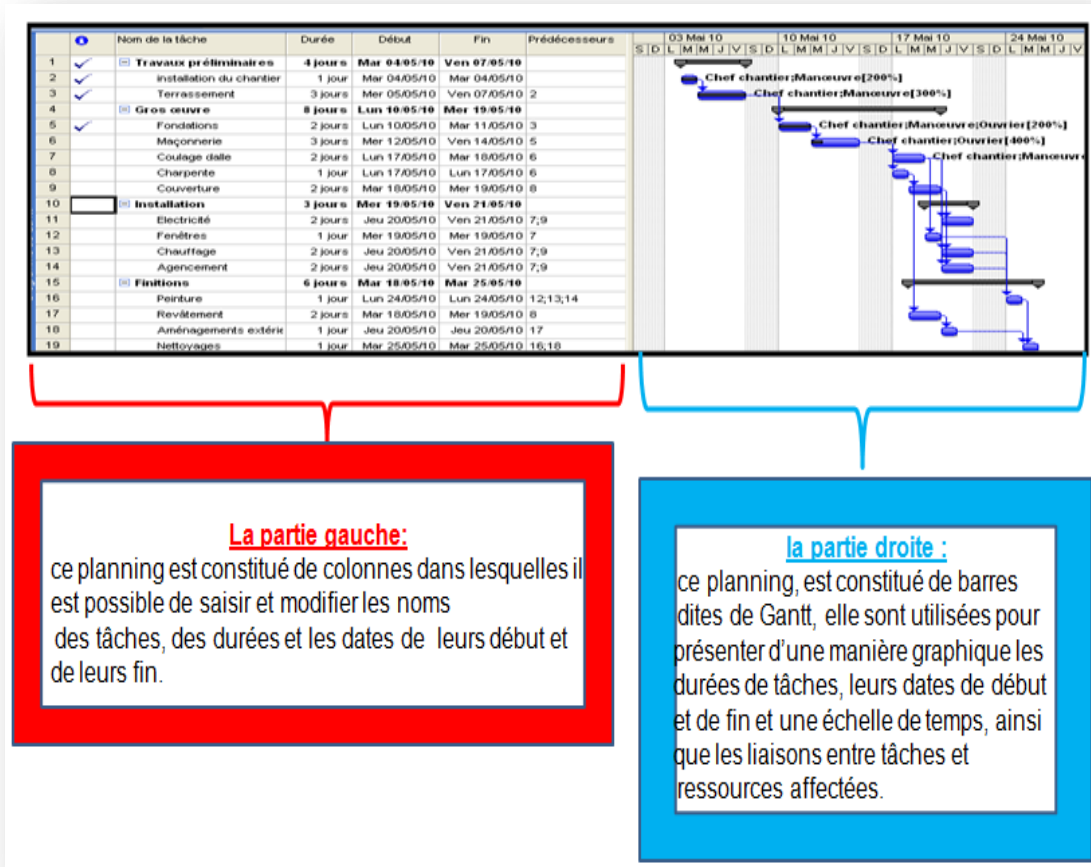


Figure 35 Planning « MS PROJECT », Source : Auteur

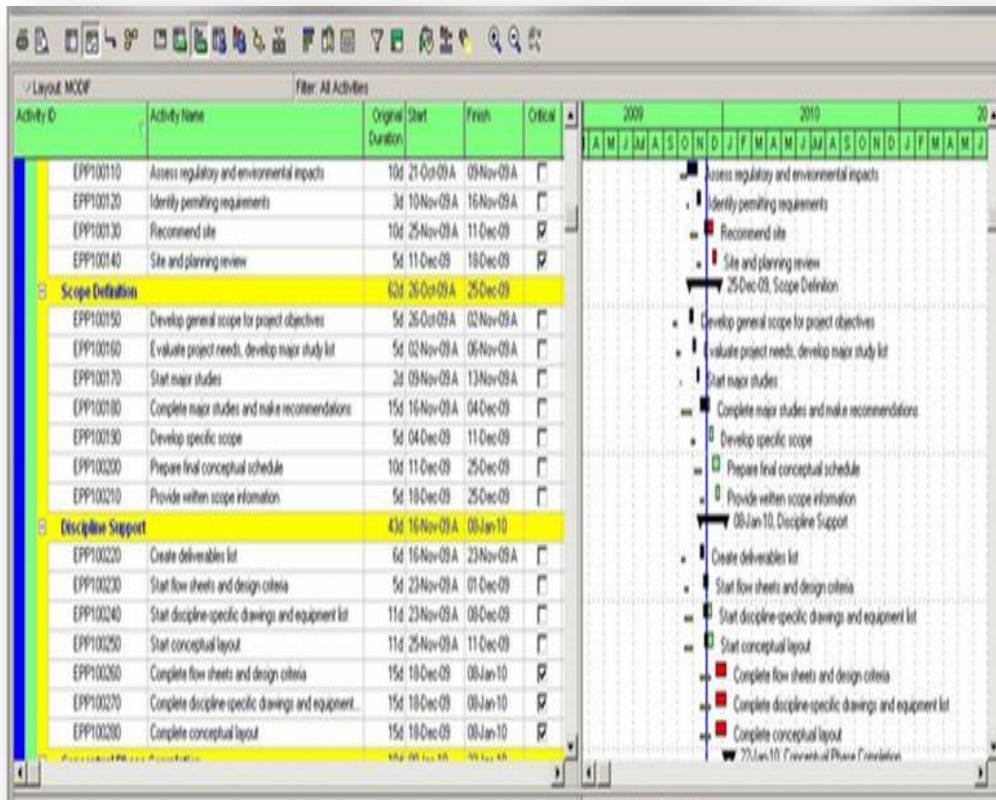


Figure 36 : Planning « PRIMAVERA », Source :Auteur

Ces outils sont complétés par des analyses multidisciplinaires et qui sont en forme d'organigrammes, on parle de structure « XBS » ou « X-Breakdown Structure » intégrant quatre dimensions :

3.7.6.4.1 Works Breakdown Structure (WBS) :

(en français : Structure de Découpage du Projet – SDP ; le sigle anglais étant le plus souvent utilisé) est une décomposition hiérarchique, axée sur les tâches et activités, du travail que l'équipe de projet doit exécuter pour atteindre les objectifs du projet et produire les livrables voulus²⁴¹

²⁴¹ Définition du Project Management Institute.

3.7.6.4.2 Ressource Breakdown Structure (RBS) :

est un schéma qui représente la hiérarchie des membres et intervenants d'une équipe travaillant sur un projet

3.7.6.4.3 Organisation Breakdown Structure (OBS) :

est un schéma qui représente les responsabilités de chaque membre pour chaque tâche d'un projet .

3.7.6.4.4 Product Breakdown Structure (PBS) :

est une décomposition hiérarchique organisée du produit. Donc, c'est un outil principal de structuration puisqu'il constitue les livrables du projet.

Remarque :

L'innovation dans le secteur du logiciel PRIMAVERA (P6 :2014)²⁴² à permit la création de la nouvelle structure **EPS** (Entreprise Project Structure). Cette dernière permet de gérer plusieurs projets au sein d'une même entreprise pour l'analyse des coûts et des ressources de budgétisation descendante et pour le contrôle global des données notamment les dates, les budgets, les codes, et les ressources.

3.8 Conclusion :

De nos jours, les entreprises œuvrant sur la scène internationale sont confrontées à la diversité culturelle, d'où chaque entreprise est marqué par sa propre culture ainsi à l'application de multiples outils de gestion et de qualité pour cela nous devons être en mesure de bien les comprendre.

La stratégie politique représente une nouvelle facette de la stratégie de l'entreprise qui traduit sa volonté à mettre en cohérence l'ensemble de ses activités politiques pour une plus grande efficacité dans l'influence des pouvoirs publics, malgré la présence de l'environnement externe (présenté par l'analyse PESTL), et qui influence, directement ou indirectement, à court ou moyen terme, les activités et les ressources : financières, humaines, techniques, relationnelles dont dispose l'entreprise.

En effet, la cohérence entre les niveaux stratégiques et opérationnels est indispensable pour aboutir aux résultats escomptés. Le passage par la phase intermédiaire (management tactique) est primordial. La distinction entre le management stratégique et le management opérationnel n'est pas toujours aussi évidente dans la réalité. De plus les décisions ne sont rarement

²⁴² Guide utilisateur de P6 professionl 8.3, ORACLE PRIMAVERA mars 2014

que purement stratégique ou purement opérationnelles. Cette cohérence est nécessaire quel que soit la nature du projet et quelle que soit son échelle.

Le recours aux domaines de connaissance du management demeure la meilleure garantie de parvenir à un projet de qualité, fondé sur des objectifs clairement identifiés, une véritable expression des besoins, et le respect de triptyque (cout/qualité/délais). L'évaluation du processus du projet prend forme d'un exercice continu assuré par le manager à travers le recueil des données relative aux dimensions de programmation et de planification tout au long de la mise en œuvre du projet jusqu'à son exploitation.

CHAPITRE 4 : L'ENTREPRISE COMME ACTEUR PRINCIPAL DE CONCRETISATION DES PROGRAMMES DE LOGEMENT SOCIAL EN ALGERIE :

4.1 Introduction :

Depuis l'indépendance, l'urbanisation en Algérie a été caractérisée par l'urgence. Dans un contexte de demande exponentielle en matière de logement et sous l'effet de la croissance galopante, un déséquilibre est marqué entre la demande et l'offre, entraînant cette dernière, de tout temps défailante, en perte de vitesse par rapport à la demande, en raison de la conjoncture, d'une part, et de l'insuffisance des ressources nécessaires à la production de logement d'autre part. Face à cette situation l'Etat devait avoir recours à la subvention massive et l'industrialisation de la construction.

Cependant, la production du bâtiment prend appui sur deux critères déterminants les succès ou les échecs des stratégies menées par les pouvoirs publics répondant aux volontés globales d'industrialisation en Algérie. Le premier touche l'investissement des moyens nécessaires (humains, matériels et financiers) pour produire efficacement. Le second renvoie aux qualifications professionnelles et à la coordination entre les différentes parties prenantes dès l'émergence de l'idée du projet jusqu'à sa mise en œuvre et son exploitation.

Devant l'ampleur alarmante de la crise de logement induite par le déséquilibre persistant entre l'offre et la demande, une attention particulière est désormais accordée au secteur de l'habitat en général, en plaçant de multiples acteurs intervenant à différents niveaux dans lesquels l'entreprise présente le maillon fort pour la concrétisation des programmes présidentiel. La question soulevée par cet état de fait était : Quelles sont les entreprises susceptibles de réaliser de tels programmes de logements ?

A cet effet, l'Etat a procédé à une sélection d'entreprises nationales et étrangères à travers des « short-List ». Cependant, les délais demeurent un grand défi à relever.

Nous allons procéder à la compréhension de la stratégie politique de production du logement et de l'industrialisation du dit secteur, et ce à partir de l'analyse critique des textes réglementaires de créations ou de dissolutions des différentes entreprises (publiques, privés, mixtes) réalisatrices des programmes de logement sur le territoire national. Le but principal étant d'en identifier les multiples facettes : d'un point de vue externe (la politique développée et les actions engagées) et d'un point de vue interne (les ressources mobilisées et les difficultés rencontrées).

L'objectif principal de ce chapitre est donc, de mettre de l'éclairage sur la réalité de la stratégie menée par l'Etat algérien envers les entreprises de réalisation de programmes de logements.

4.2 L'INDUSTRIALISATION : DEMARCHE PERTINENTE FACE A LA CRISE DE LOGEMENT :

Après l'indépendance, l'Algérie a opté pour le même système de production de logement mis en place par le gouvernement colonial. Celui-ci était formé d'importantes entreprises dotées d'une masse de techniciens, d'une administration, et d'organismes de gestion compétents. L'approvisionnement était garanti par une production organisée des matériaux de construction. En 1962 il existait près de 42 000 logements non achevés (dont 38 000 urbains). Ceci apparaît dans la charte de Tripoli *«Il revient à l'Etat de réunir les conditions nécessaires au développement du secteur des industries lourdes.»* Malgré cela, ce n'est qu'à partir de l'année 1970 que les grands ensembles sont retenus comme solution d'urgence et que commença à se dessiner une politique d'habitat basée surtout sur la nécessité d'atténuer la distorsion et le déséquilibre entre l'offre et la demande.²⁴³L'augmentation relative des programmes de logement incitait le secteur public à adopter des techniques industrielles à partir du 2ème plan quadriennal (1974/1979) où des systèmes constructifs furent importés afin de produire le maximum de logements dans les meilleurs délais. Cette décision a été confirmée dans la Charte Nationale en 1976: *"La forme d'industrialisation du pays, de par son caractère global et intensif, inclut tout naturellement la réalisation des industries complexes comportant l'utilisation des technologies avancées."* En effet, le pays n'est pas engagé dans une simple industrialisation, mais dans une révolution industrielle, processus plus vaste et plus profond car *"l'industrialisation, en Algérie, prend la signification et les dimensions d'une véritable révolution. En ce sens que, comme la Révolution Culturelle et la Révolution Agraire, elle intègre, aux objectifs qu'elle s'assigne par ses actes d'investissements et par les activités qu'elle crée, et à la transformation des rapports de production, consécutive à l'option socialiste, la mutation profonde de l'homme et la refonte de la Société, en même temps qu'elle agit pour remodeler le visage du territoire"* (la Charte Nationale, Titre IV, III, p. 79).

²⁴³KHALAF ALLAH. B, (1999), « analyse du problème de la production de logements en Algérie, cas de M'sila », Mémoire de Magistère, EPAU.

La préfabrication lourde, demande à la fois des investissements conséquents et une compétence des cadres et managers au sein des différents organismes, ceux-là qui faisaient souvent défaut, en plus de «*L'absence de véritables organismes de maîtrise d'ouvrage*»²⁴⁴. Malgré toutes ces carences, la généralisation de l'industrialisation²⁴⁵ du bâtiment, renforcée par l'utilisation des systèmes et des procédés de préfabrication avait amélioré le rythme de production et a laissé ses traces sur l'évolution de l'offre en logements en Algérie. Pour construire vite, il était indispensable d'industrialiser. Nonobstant cela, encore une fois, la catégorie la plus touchée par la crise du logement est toujours la catégorie la plus démunie.

4.2.1 Les procédés industriels de la construction de logement :

Le développement de l'industrialisation est l'intérêt majeur de l'Etat pour l'amélioration du secteur de l'habitat afin de répondre massivement et en quantité satisfaisante à la demande, par le biais de l'élaboration de programmes et le lancement d'opérations de plus en plus importantes qui atteignent même la réalisation de plus de 900 logements en un seul tenant.

En effet, l'industrialisation du bâtiment est influencée dans son évolution, par deux paramètres importants : l'ampleur des programmes lancés, et les procédés utilisés par l'entreprise concernée. Le premier paramètre est défini selon les statistiques officielles, en trois strates relatives à l'ampleur des programmes lancés :

- ✓ les programmes de moins de 300 logements.
- ✓ les programmes de 300 à 999 logements.
- ✓ les programmes de plus de 999 logements.

Le second concerne les procédés technologiques appliqués à la construction, parmi ceux-ci, et d'après une étude publiée par le CNAT, les procédés technologiques utilisés dans le monde pour la construction peuvent être regroupés en quatre familles essentielles. Ces familles technologiques sont définies en fonction du ou des procédés utilisés pour la réalisation de la "structure porteuse" :

²⁴⁴ QUASMI L. (1987), « La maîtrise d'ouvrage du logement dans les pays en développement », Paris, Plan Construction.

²⁴⁵ Le CNAT retient la définition suivante de l'industrialisation : "Un système de construction sera réputé industrialisé lorsque au moins les éléments essentiels à savoir poteaux, murs et planchers de la structure seront réalisés par un ou plusieurs procédés industrialisés." Ministère de l'urbanisme, de la construction et de l'habitat : « Présentation des techniques et familles technologiques », Centre national d'études et d'animation de l'entreprise de travaux, Alger, 1979.

✚ La Famille technologique n° 1 :

Elle englobe les procédés qui réalisent la construction par bétonnage en œuvre au moyen du coffrage outil. Elle s'insère dans le groupe nommé "groupe mécanisation". Elle est représentée par les techniques du tunnel transversal demi coquille, pour la réalisation des murs transversaux, les dalles-plancher et dalles-toiture, associées à un jeu de banches pour l'exécution des murs de façade.

✚ La Famille technologique n° 2 :

Elle englobe les procédés techniques qui réalisent la construction par assemblage de composants fonctionnels plans en béton armé. Les murs et les façades étant également préfabriqués. On l'appelle également "préfabrication par composant plan". La réalisation se fait en usine fixe ou en usine foraine. Les panneaux peuvent être de grande taille (préfabrication lourde) ou de petite taille (légère).

Les procédés inclus dans cette famille sont généralement représentés par toutes les techniques de préfabrication lourde à grands panneaux. Ils réalisent la quasi-totalité des bâtiments et touchent la structure, l'enveloppe et la partition. Cette famille s'insère, quant à elle, dans le deuxième groupe de familles technologiques : le groupe préfabrication.

✚ La Famille technologique n° 3

S'y insèrent les procédés techniques qui réalisent la construction par assemblage d'ensembles fonctionnels volumiques à structure en béton armé. Les ensembles sont toujours réalisés en usine fixe. Cette famille concerne tous les procédés inclus dans la préfabrication par ensembles tridimensionnels. Elle englobe un procédé unique réalisant la juxtaposition de modules équipés en grande partie. Elle s'insère également dans le groupe préfabrication

✚ La Famille technologique n° 4

Elle renferme les procédés techniques utilisant les tables et banches pour réaliser les dalles-plancher, les dalles-toiture et les murs de refend transversaux. Les autres éléments étant parfois préfabriqués.

En fait, cette famille est constituée de tous les procédés qui réalisent la construction par bétonnage en œuvre au moyen des coffrages outils. Ils touchent généralement la structure du bâtiment. On l'appelle également "système hybride" puisqu'il repose sur l'association de constructions traditionnelles et de l'assemblage de certains éléments préfabriqués en usine. Cette famille technologique s'insère dans le groupe mécanisation.

Les quatre familles sont regroupées par deux de la sorte : Le groupe Mécanisation, englobant les familles 1 et 4 et le groupe Préfabrication, englobant les familles 2 et 3.

4.2.2 Procédés utilisés dans la construction durant le période d'industrialisation :

En Algérie l'industrialisation du bâtiment s'est effectuée en deux grandes périodes :

Période : 1970-1974 : La préfabrication concerne essentiellement, des panneaux préfabriqués en usine ou en chantier. La préfabrication en usine a été adoptée par l'entreprise SONATIBA qui était la première à démarrer l'industrialisation à l'Est par l'adoption du procédé VARECO inclus dans le groupe préfabrication dans la famille n° 2²⁴⁶. Les panneaux préfabriqués en chantier ont été utilisés par l'entreprise SORECOR. En plus le procédé utilisé par l'entreprise ECOTEC qui consiste en les cellules préfabriquées en usine et transportées puis assemblées sur chantier. Sachant qu'elle possède trois unités de préfabrication à Batna, Annaba et Constantine.

Période 1974-77 : C'est la période correspondant au 2ème plan quadriennal et également à la diversification des systèmes utilisés durant la première période qui concerne le groupe de préfabrication (familles 2 et 3) en plus l'intégration du groupe mécanisation (familles 1 et 4). Ce n'est qu'en 1975 que l'entreprise SONATIBA s'engage au centre du pays avec un autre procédé : tables, banches et façades préfabriquées en usine. A la même époque, l'entreprise ECOTEC applique son procédé de préfabrication en tridimensionnel à Alger avec une unité de préfabrication à Khemis el Khechna.

4.3 La Question de l'entreprise : de l'indépendance jusqu'au 1990 :

La période au lendemain de l'indépendance est caractérisée par l'absence totale d'entreprises de réalisation. Même si quelques-unes existaient, leurs moyens de réalisation étaient très faibles et leur encadrement était non satisfaisant et ne pouvait pas prendre en charge le reste à réaliser des chantiers en cours, abandonnés par les colons malgré l'importance des besoins de reconstruction de logements et d'amélioration du parc existant doté d'habitat vétuste et dégradé (voir chapitre supra).

La prise en charge par l'Etat de ce secteur sensible et le choix d'une stratégie rigoureuse sont matérialisées par le soutien et le financement à travers les différents plans de développement et les parts allouées à ce secteur.

²⁴⁶ L'entreprise publique SONATIBA s'appropriera trois unités de préfabrication lourde déjà implantées avant l'Indépendance, et qu'elle avait rachetées en 1969.

4.3.1 Parts du secteur BTP dans les plans de développement :

Du moment que le secteur de l'habitat et celui du bâtiment et travaux publics BTP sont solidaires et indissociables nous tenons à présenter la part de financement de ce dernier dans la répartition du budget de l'Etat voir tableau ci-dessous :

Secteur	1967/1969	1970/1973	1974/1977	1978/1979	1980	1981	1982
Agriculture Hydraulique	11,88	4,34	8,91	7,86	4,90	4,43	7,7
Hydrocarbures	2,2522	9,70	36,01	32,23	15,77	13,00	14,45
Industrie (hors Hydr.)	2,39	11,00	38,15	34,36	16,80	17,74	21,95
BTP	/	0,64	3,45	2,55	1,62	3,23	5,80
Infrastructure écon.	0,40	1,90	6,94	5,83	3,98	6,05	10,16
Habitat et Urbain	0,24	1,50	8,55	10,09	6,30	6,58	9,90
Enseignement et formation	0,84	3,04	5,94	6,17	4,10	5,10	7,70
Infrastructure sociale et administratif	0,64	3,13	3,90	2,59	1,41	1,55	2,49
Autres	2,64	4,10	9,38	5,75	3,30	9,57	12,65
Total réalisé	9,16	36,31	12,23	107,43	58,18	67,25	92,80
Investissement prévu	9,06	27,75	110,2		400		

Tableau 19 Evaluation de la structure des investissements publics réalisés : cumul par périodes en milliards de Dinars, Source : secrétariat d'Etat au plan

Triennal de la période 1967-1969, par contre durant les autres périodes (des deux plans quadriennaux), il a été négligé par les pouvoirs publics par rapport aux autres secteurs.

CHAPITRE 4 : L'ENTREPRISE COMME ACTEUR PRINCIPAL DE CONCRETISATION DES PROGRAMMES DE LOGEMENT SOCIAL EN ALGERIE

En 1987, le BTP, s'était vu accordé une priorité, absorbant 20% de la population active du pays, il comptait 8 000 entreprises de réalisation, employait 600 000 travailleurs et réalisait une production annuelle de 42 milliards de dinars.²⁴⁷

4.3.2 Types d'Entreprises participants à la réalisation de logements :

A partir des années 1970, au moment de l'émergence de l'industrialisation plusieurs entreprises ont contribué à la réalisation de logements dans le cadre des différents plans de développement durant les périodes considérées. Regroupées en deux types : Les entreprises publiques (nationales, régionales et locales), et les entreprises privées (algérienne et étrangères), présenté sur le tableau ci- après :

Années \ Type	70	71	72	73	74	75	76	77	%
Entreprises Publiques	2	4	4	4	4	4	6	6	2
- Nationales	4	5	6	6	6	10	11	11	3
- Régionales									
- Locales	5	7	15	19	38	71	95	104	29
Sous total	11	16	25	29	48	85	112	121	34
Entreprises Privées									
- Algériennes	13	22	39	62	82	150	203	226	64
- Etrangères	-	-	-	-	-	1	6	7	2
Sous-total	13	22	39	62	82	151	209	233	66
TOTAL	24	38	64	91	130	237	321	354	100

Tableau 20 Evolution annuelle du nombre d'entreprises participant au Programme public de construction de logements urbains. Sources : "Planification du logement urbain et développement de la construction industrialisée". CNAT 1979.

Le tableau présente l'évolution annuelle du nombre d'entreprises participant au programme public de construction de logements urbains. Nous constatons que le nombre des entreprises publiques croit de 11 entreprises en 1970 à 121 entreprise en 1977. Egalement pour les entreprises privées où le nombre passe de 13 entreprises en 1970 à 233 entreprises

²⁴⁷ CNAT. "Analyse statistique de la conjoncture économique dans le secteur BTP durant la période 1983 à 1986", Alger, mai 1987.

CHAPITRE 4 : L'ENTREPRISE COMME ACTEUR PRINCIPAL DE CONCRETISATION DES PROGRAMMES DE LOGEMENT SOCIAL EN ALGERIE

en 1977. Sachant que durant la période 1970-1975 les entreprises étrangères n'existaient pas, et ce n'est qu'après 1975 qu'un nombre minime d'entreprises apparait, commençant par une seule entreprise en 1975 et arrivant à 7 entreprises étrangères en 1977.

A cette époque, les entreprises publiques nationales sont des entreprises de grande envergure possédant des moyens nécessaires et sont les seules à pouvoir utiliser la préfabrication lourde pour la concrétisation d'importants programmes de logements. Les entreprises plus modestes, locales et privées utilisaient les coffrages sans préfabrication, par contre les moyennes entreprises régionales adoptaient les systèmes hybrides.

Le nombre élevé des entreprises ne reflète pas la grandeur de l'effectif des employés au sein de ces entreprises, car selon le tableau précédent, le nombre total des entreprises privées est supérieur à celui des entreprises publiques durant toute la période. Par contre le tableau ci-dessous présente un nombre d'effectif d'entreprises publiques nettement supérieur à celui des entreprises privées.

Statut Juridique	Nombre D'entreprises		Effectifs	
	1976	1978	1976	1978
Public	350	376	168500	222260
Privé	4 760	5 129	73000	86100
Mixte ou étranger	40	55	23500	22040
Total	5 150	5 560	265 000	330 400

Tableau 21 Situation des moyens de réalisation 1976-1978.

Source Benmatti N.A (ministère de l'Habitat-Algérie)

C'est à partir de 1977, particulièrement avec la création du ministère de l'Habitat et de la Construction, qu'une politique commençait à s'esquisser et que des moyens étaient réservés au secteur de la réalisation. Les moyens consentis allaient vite se concrétiser par un développement rapide des entreprises.²⁴⁸ La majorité de ces entreprises (80 %), totalisant 85 % des contrats, proviennent de 7 pays. Le tiers des entreprises sont françaises (35 %

²⁴⁸Benmatti N.A « LA QUESTION DE L'HABITAT EN ALGERIE »(ministère de l'Habitat-Algérie).

des marchés). L'outil de production de logements malgré ses mutations quantitatives et qualitatives reste insuffisant face à des besoins énormes et en accroissement rapide.²⁴⁹

4.3.3 Structuration et évolution: création, dissolution et transferts des entreprises socialistes :

Pour mieux cerner l'évolution des entreprises à travers tout le territoire national, un balayage a été effectué à travers les journaux officiels pour détecter et faire ressortir une chronologie des entreprises en création et en dissolution durant la période de l'état providence (voir annexe n°15) et mettre en exergue leur impact sur la production du logement en Algérie et pointer du doigt le dysfonctionnement engendré du dit secteur.

L'année 1982 a été marquée par la création de plusieurs entreprises telles que : l'entreprise de réalisation et de construction d'Alger (EC-ALGER), l'entreprise de réalisation et de construction d'Alger (ERC-ALGER), l'entreprise de construction d'Oran (E.C- Oran), l'entreprise de construction de Constantine (E.C- Constantine), l'entreprise de construction de Blida (E.C- Blida)...etc (voir annexe n°15)

Et la dissolution d'autres entreprises telles que : l'entreprise socialiste pour le Développement National de la Construction (DNC)et transfert de son patrimoine, de ses activités , de ses structures, de ses moyens et de son personnels par le Décret n°82-57,ainsi que la société nationale des travaux d'infrastructures et de bâtiment (SONATIBA) et transfert de son patrimoine, de ses activités, de ses structures, de ses moyens et de ses personnels par le Décret n°82-74....etc (voir annexe n°5)

En 1984 et par le Décret n°84-68 du 10/03/1984 il y a eu le Transfert à la société régionale de la construction d'Alger (SORECAL), des structures, moyens, biens, activités et personnels détenus ou gérés par l'entreprise "moukaoul et el bina ou alhandassa el miamaria" au niveau de ses chantiers de lakhdaria et kadiria.

Ces entreprises sont réparties en : entreprises opérant sur le territoire national telles que la SONATIBA (Société Nationale de Travaux et d'Infrastructures de Bâtiment), L'ESDNC (Entreprise de Construction de la Défense Nationale),L'ECOTEC...et des entreprises agissant au niveau régional comme :La SORECOR (Société de Réalisation et de Construction de l'Oranais),La SORECSUD(Société de Réalisation et de Construction du Sud),La SORECAL (Société de Réalisation et de Construction d'Alger), la SORECO (Société de Réalisation et de Construction de Constantine). Aussi, les entreprises agissant au niveau des wilayat,

²⁴⁹Idem.

comme l'EPBTP de wilaya (Entreprises Publiques du Bâtiment et des Travaux Publics), et les entreprises communales, agissant au niveau des communes comme : l'ECOTRA (Entreprise Communale de Travaux). Par contre le Ministère des Anciens Moudjahidine agit en matière de construction par le biais d'une entreprise de construction qui lui est propre, la COOPEMAD.

En 1985, la tutelle de la majorité des entreprises relevant du MUCH a été transférée aux walis territorialement compétents. Les entreprises restructurées, n'opèrent alors, que chacune au niveau de sa wilaya respective. Malgré cette décentralisation les contradictions internes, pour la prise de décision engendrent une lourdeur de la tutelle. La répartition par wilaya des entreprises opérant chacune dans son territoire a été faite sans tenir compte de la capacité réelle de ces dernières, puisque, souvent des entreprises de wilaya gèrent des chantiers dépassant leurs capacités, alors que les entreprises de grande envergure se trouvent sous-estimées se voyant attribuer un plan de charge minime relativement à leurs capacités. De ce fait, les problèmes auxquels sont confrontées les entreprises ne sont pas seulement d'ordre technique, ils sont aussi d'ordre organisationnel et financier surtout. Les dirigeants sont désignés par voie réglementaire et le contrôle général est effectué par un ministère de tutelle par secteur d'activité. Ces derniers assument également les résultats de leur gestion comme il est possible de l'observer à travers les nombreuses opérations répétées d'assainissement financier prises en charge par le Trésor public durant cette période et destinées à rétablir les équilibres financiers de ces entités en déficit chronique.²⁵⁰

4.3.4 Contraintes d'influence de l'industrialisation du logement durant cette période :

Dans la construction, l'industrialisation du bâtiment exige une enveloppe financière considérable et une gestion minutieuse et rigoureuse des ressources et des moyens à bord, dans le but d'optimiser la phase d'exécution des travaux sur site, sachant que ce type d'industrialisation recommande que l'organisation du procès de travail prime sur les aspects techniques. *"L'industrie du bâtiment est la recherche de conditions optimales d'exécution des travaux de construction adaptés aux conceptions économiques modernes et au progrès technique par une préparation minutieuse et méthodique du travail"*²⁵¹, et « considère que pour la construction préfabriquée, une filière technologique complète se subdivise en : production des sous-ensembles, transport, assemblage sur le site, organisation, préparation et contrôle

²⁵⁰ MOHAND AREZKI « La création d'entreprises en Algérie » *Cahiers du CREAD n°73, 2005.*

²⁵¹ Boubekour, Sid. « L'habitat en Algérie, stratégie d'acteurs et logiques industrielles », OPU, Alger, 1986.

de toutes ces activités.²⁵²Malgré le nombre important des unités de production héritées de la période coloniale et qui ont été mises en exploitation après l'indépendance leurs équipements étaient devenus archaïques, et très faibles du point de vue qualitatif, ne répondant qu'à de faibles capacités de production. En effet, 10 % de ce potentiel est constitué par des unités anciennes, contre 90 % par des unités nouvelles, parmi lesquelles les unités sont entrées en production en 1978, et en grande partie à la fin de l'année 1978, représentent 49 %.²⁵³

La Société Nationale des Matériaux de Construction (SNMC) détenait le monopole de la production et de la distribution des matériaux de construction, à cette époque et sa capacité de production constituait l'un des facteurs clés de la réussite du secteur du bâtiment, dans le cas échéant le secteur reconnaît un retard considérable par rapport aux délais prévus. A cet effet, il faut rappeler que la SNMC a été créée essentiellement pour répondre aux objectifs suivants :

- Assurer l'adéquation entre les centres de production et les lieux de consommation, par une présence maximale sur le terrain.
- Uniformiser les prix sur les points de consommation, indépendamment des sources d'approvisionnement
- Développer une industrie stratégique capable de mener en amont et en aval d'autres secteurs dans le sillage de son développement.
- Maîtriser le marché des matériaux de construction en réduisant le nombre d'intermédiaires au moyen du monopole de la production et de la distribution.
- Mettre en place une infrastructure moderne de distribution capable de commercialiser toute la production.

4.3.4.1 La Contraintes de l'approvisionnement :

De manière générale, l'industrialisation, en Algérie, est confrontée à des handicaps inhérents à sa situation de pays en voie de développement. Toute opération industrielle de développement, pour être exécutée normalement, doit prendre en compte ces contraintes. La résorption de ces contraintes se traduisant par un coût financier plus important que celui qui peut être exécuté dans un pays où existent des traditions industrielles, des structures

²⁵²Idem

²⁵³Rapport du Ministère des Industries Légères en avril 1978.

CHAPITRE 4 : L'ENTREPRISE COMME ACTEUR PRINCIPAL DE CONCRETISATION DES PROGRAMMES DE LOGEMENT SOCIAL EN ALGERIE

de formation et une infrastructure suffisante.²⁵⁴ Des déficits importants sont constatés. Ceux-ci constituent un grave élément de blocage puisqu'ils touchent aussi bien les matériaux considérés comme déterminants (notamment le ciment), que les matériaux d'apparence négligeable tels que les matériaux de second œuvre. L'approvisionnement en matériaux présente est considéré comme le principal obstacle à l'activité de production dans le secteur du BTP. Une analyse statistique a été effectuée en 1987 par le Centre National de l'Aménagement du Territoire (CNAT), mettant en évidence, durant la période 1983-1986, une insuffisance en matière de matériaux de construction entrant dans la réalisation des projets du secteur du BTP, tel que mentionné ci-dessous

Années	1983	1984	1985	1986
Produit	(En %)	(En %)	(En %)	(En %)
Agrégat	68	70	74	75
Ciment	78	73	68	72
Plâtre	76	85	80	78
Acier	72	77	78	73
Brique	50	45	53	52
Carrelage	59	65	69	70
Produits d'étanchéité	57	83	56	62
Articles d'électricité	66	66	67	62
Plomberie sanitaire	59	64	60	65
Chauffage et climatisation	56	52	56	52
Peinture et vernis	75	66	75	71
Vitrierie	73	71	68	58
Menuiserie bâtiment	74	76	59	55
Quincaillerie	58	61	59	58
outillage	52	51	53	54

Tableau 22 Evolution en pourcentage des besoins en matériaux de construction,

Source : "Analyse statistique de la conjoncture économique dans le secteur du BTP durant la période 1983 / 1986. CNAT, Mai 1987.

Durant tout cette période l'approvisionnement en matière de matériaux de construction reste insuffisant et ne répond pas à la demande réelle du secteur du bâtiment. Pour certains matériaux, tels que : le ciment, l'acier et la menuiserie de bâtiment, la vitrierie et les articles d'électricité dépassent à peine les 60%, et se trouvent toujours en diminution, à cause

²⁵⁴Idem.

CHAPITRE 4 : L'ENTREPRISE COMME ACTEUR PRINCIPAL DE CONCRETISATION DES PROGRAMMES DE LOGEMENT SOCIAL EN ALGERIE

de la forte demande et l'accroissement des programmes de construction d'une part, et l'offre insuffisante en matériaux de construction d'autre part. Nous notons aussi une augmentation non significative et ne répondant pas à la demande à savoir : les agrégats, le carrelage et les articles de plomberie sanitaire. Alors que d'autres matériaux comme la brique, et les articles de chauffage, de climatisation, de quincaillerie et d'outillage sont presque en état de stagnation. L'insuffisance des quantités livrées des matériaux de construction, et plus précisément, du ciment, étant l'un des matériaux les plus sollicités, la préparation du béton demeurant la tâche centrale pour la concrétisation des programmes de logement, engendre de longs délais de livraison. En effet, les difficultés auxquelles sont confrontées les unités de production de ciment étaient de l'ordre de la mauvaise coordination technique, la mauvaise utilisation de leurs appareils de productions, la difficulté de leurs entretien, la lenteur du déroulement de la production, en plus de la contrainte au niveau des vieilles cimenteries telles que « Meftah, Rais Hamidou » et « Zahana », dont la vétusté de l'équipementa engendré une baisse graduelle du rendement.

Cette état de fait a incité l'Etat, en vue d'améliorer la production de ciment, à assigner ses objectifs de développement à la SNMC. Fait qui a conduit l'entreprise à mettre en production trois cimenteries en 1975 et 1977 et à programmer en 1978 la mise en production de quatre autres. Au total, sept unités nouvelles sont venues s'ajouter aux deux unités anciennes héritées de l'époque coloniale. Le potentiel²⁵⁵ de la SNMC a été ainsi multiplié par dix en l'espace de quatre années, entre 1975 et 1978, passant de 700 000 tonnes à 7 200 000 tonnes. Ce saut remarquable va se traduire par la prépondérance des unités nouvelles, conférant au potentiel de production de ciment un caractère de jeunesse, et va changer l'image de l'outil de production qui prévalait au lendemain de l'indépendance.²⁵⁶ D'où une évolution de la production de ciment a été constatée et illustré sur le tableau ci-après :

²⁵⁵Il s'agit des capacités de production installées et non des capacités disponibles ou possibles de production, et afortiori d'une production attendue dès 1978.

²⁵⁶Rapport du Ministère des Industries Légères en avril 1978.

CHAPITRE 4 : L'ENTREPRISE COMME ACTEUR PRINCIPAL DE CONCRETISATION DES PROGRAMMES DE LOGEMENT SOCIAL EN ALGERIE

ANNEE	La production de la SNMC
1969	160 000 T
1970	218 000 T
1973	425 000 T
1974	455 000 T
1975	548 000 T
1976	625 000 T
1977	792 000 T

Tableau 23: Evolution de la production de la société nationale des matériaux de construction (SNMC). Source : Revue « Maghreb développement » n° 12 mai/juin 1977

Le tableau présente une nette augmentation qui a galopé de 160 000 T en 1969 à 792 000T en 1977.

Malgré les actions engagées par l'état pour subvenir à la demande du secteur du BTP et l'amélioration de l'offre nationale ? le déséquilibre persiste. le tableau suivant reflète cette situation :

Année	1977	1978	1979	1980
Demande	4090	5050	5900	7150
Offre nationale	1850	2000	2500	3000
Ecart	-2210	-3050	-3400	-4150

Tableau 24 Evolution de la demande par rapport à l'offre nationale de ciment.

Source : Revue « Maghreb développement » n° 12 mai/juin 1977

D'après le tableau nous constatons que la demande en matière de ciment est en augmentation au moment où l'offre nationale en la matière progresse, mais d'une manière non proportionnelle. Cet état de fait, qui se traduit par un écart flagrant et en augmentation tout

au long des années précitées. « *Les cimenteries sont loin d'utiliser leur pleine capacité de production ; le recours aux importations reste donc nécessaire (800 000 tonnes en 1980 et plus d'un million de tonnes en 1982)* » (Hedli, 1984, p. 19).

Le passage d'un système ancien traditionnel à un nouveau système industriel dans le secteur du bâtiment entraîne une augmentation non négligeable de la demande en matière de matériaux de construction. En réalité, cette nouvelle tendance industrielle nécessite des connaissances en management et surtout en management de l'approvisionnement préalables, une maîtrise des techniques propres au bâtiment, et un respect des normes de la production et de l'entretien. Outre le rythme des livraisons lié à la complexité du circuit de distribution dû à l'éloignement des chantiers par rapport aux points de vente, les longues durées d'attente et l'insuffisance des quantités livrées, la lourdeur des procédures et formalités administratives, est aussi l'insuffisance de la main-d'œuvre utilisée, génèrent plusieurs difficultés qui se répercutent sur les délais de réalisation prévus. L'approvisionnement demeure, ainsi, déterminant de par sa cadence, ses rythmes et sa distribution.

4.3.4.2 La contrainte de la ressource humaine :

Au sein de l'entreprise, la gestion de la ressource humaine a pour objectif de garantir la réussite des projets en matière de coût de délais et de qualité, ce qui implique de lui assurer le nombre suffisant, mais aussi qualifié.

La période d'après indépendance était caractérisée par un manque énorme de cadres à tous les niveaux et de main d'œuvre qualifiée dans le secteur de BTP. Ce manque en ressource humaine est en fait est considérée comme l'une des contraintes paralysant le secteur. Au titre du plan 1974-77, il aurait fallu : 5 000 ingénieurs en Génie civil ,15 000 techniciens en bâtiment et 40 000 agents de maîtrise et ouvriers spécialisés²⁵⁷. Durant cette période l'évolution des bureaux d'études étaient répartis sur quatre secteurs différents, à savoir : le secteur public national, le secteur privé national, le secteur mixte et le secteur privé étranger.

²⁵⁷ BACHTOLD, Peter, "Formation et industrialisation", in "Bâtir et Habiter". *INERBA*, n° 1.

CHAPITRE 4 : L'ENTREPRISE COMME ACTEUR PRINCIPAL DE CONCRETISATION DES PROGRAMMES DE LOGEMENT SOCIAL EN ALGERIE

Année	Nombre	Secteur public national	Secteur privé national	Mixte	Secteur privé étranger
1969	35	4	5	0	26
1970	81	4	12	0	65
1971	77	4	12	0	61
1972	82	5	18	0	59
1973	89	7	18	1	63
1974	102	9	22	1	70
1975	149	12	19	2	116
1976	171	15	24	2	129

Tableau 25: Evolution des Bureaux d'études du BTP, de 1969 à 1976,

Source : MHC, document : "Objectifs et moyens d'une politique nationale de l'habitat. Publié in CNAT : "Effets de l'environnement socio-économique sur le secteur BTP", Alger, Juin 1979, p. 36.

Toute lecture faite sur le tableau ci-dessus, nous montre l'évolution croissante des bureaux d'études du secteur du BTP entre l'année 1969 et 1976, et une dominance des bureaux d'études agissant dans le secteur privé étranger avec un nombre de 129 bureaux contre 41 bureaux agissant dans les trois secteurs regroupés restants.

Le nombre des bureaux d'études ne reflète pas forcément le nombre de leurs effectifs (architecte ou ingénieur). Un bureau d'étude étatique (national) peut regrouper plusieurs architectes ou ingénieurs comme il peut en contenir un seul architecte ou ingénieur. Fait qui ne permet pas une lecture concrète de l'insuffisance des ressources humaines nécessaire pour le développement du dit secteur. Ce constat nous a conduit à présenter le tableau ci-dessous qui traduit la situation de la ressource humaine relative à la qualification par rapport aux normes d'encadrement appliquées au niveau international.

CHAPITRE 4 : L'ENTREPRISE COMME ACTEUR PRINCIPAL DE CONCRETISATION DES PROGRAMMES DE LOGEMENT SOCIAL EN ALGERIE

Niveau de qualification	Qualification	Normes d'encadrement internationales	Situation algérienne	Déficit	Effectif	
					Existant	Déficit
5 et 6	Cadre supérieur	3%	1,30%	1,70%	2 600	3 400
4	Technicien	6%	2%	4%	4 000	8 400
3	Agent de maîtrise	14%	8%	6%	16 000	12 000
2	Ouvrier qualifié	25%	12%	13%	24 000	26 000
1	Ouvrier spécialisé	20%	15%	5%	30 000	10 000
0	Manœuvre	32%	52%	>20%	123 000	>59 000

Tableau 26: Déficit des ressources humaines en Algérie face aux normes d'encadrement

internationale. Source : Ministère du Travail et de la Formation professionnelle ; Commission technique sectorielle BTP, rapport de synthèse, Groupe 1²⁵⁸

En comparant les pourcentages de la situation algérienne aux normes d'encadrement internationales relatives au secteur du Bâtiment et Travaux Publics, nous pouvons conclure que la situation en Algérie est en dessous des normes précitées, concernant tous les niveaux de qualifications à l'exception des manœuvres qui est nettement supérieur et représente 52% contre 32% (qualification non requise). Ce qui justifie la carence en matière de ressources humaines, avec un déficit flagrant en matière de techniciens qualifiés qui représente le double par rapport à l'effectif existant.

L'état des lieux sur la situation du BTP en Algérie dans la littérature, rapporte que les arrêts fréquents dans les projets, étaient causés par les pannes de matériels. En effet, celui-ci demande une connaissance et une maîtrise de la manipulation. A l'exemple de la centrale à béton, considérée comme le moteur de l'industrialisation où la suralimentation de la cuve à la suite

²⁵⁸ CNAT : "Effet de l'environnement socio-économique sur le secteur BTP", Alger, Juin 1979, p. 37.

CHAPITRE 4 : L'ENTREPRISE COMME ACTEUR PRINCIPAL DE CONCRETISATION DES PROGRAMMES DE LOGEMENT SOCIAL EN ALGERIE

de mauvais dosages²⁵⁹, régalage et surveillance, son entretien faisant défaut dans la majorité des chantiers, à cause du déficit flagrant des ressources humaines et de leur savoir-faire. "Le savoir-faire, dont le contenu était orienté sur l'objet de travail, s'est ainsi déplacé vers le moyen de travail : la centrale à béton"²⁶⁰

Cette situation alarmante avait poussé l'Etat à prendre des mesures coercitives. En effet, en vue de consolider le secteur du bâtiment et lui donner un nouveau souffle, de nouveaux bureaux et sociétés d'étude sont été créés. Pour restituer l'état réel des BET exerçant durant cette période et assurant les études et suivis des opérations de la réalisation de logements, un balayage à travers les journaux officiels nous a permis d'établir une chronologie de création par décrets exécutifs (voir annexe n°..) dont voici quelques-uns:

- Création des bureaux d'études et de réalisations en urbanisme tels que (URTO²⁶¹, URCO²⁶², URO²⁶³etc) ;
- Création des bureaux d'études de L'habitat tels que ((BEH-Bechar²⁶⁴ , BEH-TLEMEN²⁶⁵ ...etc) ;
- Création des centres d'études et de réalisations en urbanisme tels que (URBAT²⁶⁶, URBOR²⁶⁷etc)
- Création du bureau d'études techniques et d'architecture tel que (ETAG)²⁶⁸
- Création des centre d'études et de réalisations en urbanisme (URBACO²⁶⁹, URBASE²⁷⁰etc)
- *Création des bureaux d'études d'Architecture tel que (BEAOEB²⁷¹, BEAD²⁷²etc)
- Création du Bureau National des Constructions Rurales d'Ain Bénian (BNCR-Ain Bénian)
- Création du Bureau d'Etudes de Recherche et d'Engineering Générales (BEREG)

²⁵⁹Pour alimenter les centrales à béton, il est nécessaire de se soumettre à des normes strictes et rigoureuses, de sorte que tout excès ou défaut de contenance détériore la qualité du béton.

²⁶⁰BOUBEKEUR, S, op cit,p. 105.

²⁶¹Bureau d'études et de réalisations en urbanisme de Tizi Ouzou

²⁶²Bureau d'études et de réalisations en urbanisme de Constantine

²⁶³Bureau d'études et de réalisations en urbanisme d'Oran

²⁶⁴Bureau d'études de L'habitat de Bechar (BEH-Bechar)

²⁶⁵Bureau d'études de L'habitat de TLEMEN

²⁶⁶Centre d'études et de réalisations en urbanisme de TLEMEN

²⁶⁷Centre d'études et de réalisations en urbanisme d'Oran

²⁶⁸Bureau d'études techniques et d'architecture de Guelma

²⁶⁹Centre d'études et de réalisations en urbanisme de Constantine

²⁷⁰Centre d'études et de réalisations en urbanisme de Sétif

²⁷¹Bureau d'études d'Architecture d'Oum EL Bouaghi

²⁷²Bureau d'études d'Architecture de Djelfa

Parallèlement l'Etat a créé le Centre National d'Etudes et de Recherches appliquées en Urbanisme (CNERU) par le Décret n°83-155 du 05/03/1983.

Les bureaux d'études qui exerçaient au sein des grandes entreprises ou sociétés et dont la majorité étaient sous encadrés, par manque de qualifications précitées, se trouvaient incapable de gérer d'importants programmes de réalisation de logement durant cette période. La contrainte majeure réside dans la complexité de l'organisation et de la gestion de la ressource humaine et matérielle au sein de ces grandes structures.

4.3.4.3 Résultat de l'effet des différentes contraintes :

Le secteur du bâtiment est classé parmi les grandes priorités de l'Etat qui visait "*la mise en place à travers le pays d'une infrastructure adéquate qui constitue une nécessité primordiale...*" suite à la Charte Nationale. L'Etat s'est fixé de lourds objectifs sans pour autant que les moyens offerts ne soient capables de faire face aux différentes contraintes et de résoudre les problèmes. Cela s'est traduit par un déséquilibre entre l'offre et la demande, qui empêche la satisfaction et la solvabilité de l'offre, suivi de contraintes qui se sont répercutées sur le déroulement de programmes de réalisation au niveau opérationnel (déroulement des opérations), et des contraintes aux niveaux stratégiques et politiques (changement d'un Etat planificateur à un Etat régulateur). Nous pouvons classer les principaux effets de contraintes au niveau opérationnel comme suit :

- ✓ Les capacités de production des entreprises sont sous utilisées et ne fonctionnent souvent qu'à un taux réduit de leurs performances et de ses moyens mis à bord ;
« Les modalités, circuits et procédures de financement et d'exploitation des investissements, l'absence fréquente de critères de gestion et de sanctions le tout aboutissant souvent à un déséquilibre de l'exploitation des entreprises qui, s'il devait se prolonger, risquerait de dégénérer »²⁷³.
- ✓ Limitation de la capacité d'absorption des investissements accompagnés d'un faible rendement.
- ✓ Non satisfaction de la demande en matériaux de construction, malgré la disponibilité financières, vu l'importance des programmes lancés.
- ✓ Lecture incompréhensible des plannings d'approvisionnement due à la mauvaise conception, détermination et estimation des quantités réelles voulues.

²⁷³ La note des Finances page 33

CHAPITRE 4 : L'ENTREPRISE COMME ACTEUR PRINCIPAL DE CONCRETISATION DES PROGRAMMES DE LOGEMENT SOCIAL EN ALGERIE

- ✓ Détérioration rapide du matériel au cours de l'apprentissage de métier par des ressources humaines non qualifiées
- ✓ Les différents rapports du CTC ont fait ressortir l'utilisation de mauvais béton sur les chantiers de construction en Algérie.²⁷⁴ Le béton a été normalisé en 1989.
- ✓ Surcoûts importants de transport causé par l'éloignement du chantier par rapport aux lieux d'approvisionnement
- ✓ La lenteur du « montage du procédé de construction »²⁷⁵ utilisé par l'entreprise due à la non qualification des ouvriers.
- ✓ La complexité des circuits administratifs se traduit souvent par des temps morts qui se répercutent sur les délais de réalisation des investissements et de mise en production d'une usine²⁷⁶

Par contre l'effet de la contrainte stratégique est expliquée par : la crise économique en 1985 due à la chute du prix du pétrole²⁷⁷ qui a influencé la situation des entreprises en cours de réalisation d'important programme de construction de logements. La crise de l'habitat représente un défi incontournable, non seulement sur l'échelle micro-économique qu'est le secteur de la construction, mais aussi sur l'échelle macro-économique (économie globale du pays). Le secteur de la construction de 1986 était le plus défavorisé à cause des conditions pénibles caractérisées par la limitation des importations de matériaux de construction suivie de leur rareté provoquant le phénomène de la spéculation, les détournements des matériaux et le découvert financier des entreprises, d'où la répercussions de tous ces effets sur l'offre.

Ce qui a conduit l'Etat à procéder à une restructuration de tous les secteurs de l'économie nationale, y compris le secteur de l'habitat, et cela suite à la loi N°86-07 de mars 1986 qui a fixé les objectifs suivants :

1/ Encourager les promoteurs publics et privés à développer la construction de logements promotionnels.

²⁷⁴Maghraoui .N, 2004 : « Quel habitat pour l'Algérie ».thèse de doctorat. Architecture et urbanisme, Constantine 2004.

²⁷⁵ Le montage nécessite l'aptitude de la lecture des plans et le réflexe envers la technique minutieuse de pose et de jointures.

²⁷⁶BELAID abdesslam « L'industrialisation en Algérie : Echec ou réussite ? Continuité, infléchissement ou renversement ? Cherche-t-on à orienter la Direction politique vers un changement de la politique économique ? A qui un tel changement profiterait-il ? Télécharger sur : www.belaidabdesslam.com/wp-content/uploads/.../industrialisation-en-algerie-pdf.p

²⁷⁷Fatiha TALAHITE, Rapport habilitation à diriger des recherches réformes et transformations économiques en Algérie, Université Paris 13-Nord UFR de Sciences économiques et de gestion. le 29 janvier 2010.

CHAPITRE 4 : L'ENTREPRISE COMME ACTEUR PRINCIPAL DE CONCRETISATION DES PROGRAMMES DE LOGEMENT SOCIAL EN ALGERIE

2/ Encourager la participation du citoyen au financement de son logement par la mobilisation de son épargne.

3/ Insérer le logement dans le cadre du financement bancaire de l'économie.

Le pouvoir politique a de nouveau eu recours aux experts. La présidence de la République réunit autour de son secrétaire général, plusieurs équipes de cadres de différents ministères, entreprises, banques et universités pour prolonger la réflexion de la quatrième conférence sur le développement qui avait préconisé l'autonomie des entreprises et la fin de l'économie administrée.²⁷⁸ Cette initiative prise par l'Etat a été annoncée en 1986, et a connu, à partir de 1988, une phase de transition vers l'économie de marché. C'est ce qui l'a conduit à établir des relations avec les institutions internationales tels que le FMI et la Banque Mondiale pour atténuer la crise de sa dette extérieure d'une part, et à l'application d'un régime de politique monétaire, financière, économique et commerciale, d'autre part, qui lui a dicté la privatisation de nombreuses entreprises publiques.²⁷⁹ Mais cette politique n'a pris effet timidement qu'en 1989, et pris l'élan dès les années 1990, suite au changement de la stratégie politique adoptée et l'essor de l'économie de marché. L'Algérie a engagé des réformes d'autonomie d'entreprises, même si ces tentatives d'auto ajustement n'ont, en fait, donné aucun effet probant. L'incohérence entre les exigences de l'industrialisation du bâtiment et les capacités du système productif mis en œuvre semblent expliquer ces échecs : « *L'échec a été à la mesure des ambitions* » Sid Boubekeur²⁸⁰. La note du Ministère des Finances rapporté les résultats d'une analyse sur le facteur humain et son impact sur la gestion « *le faible rendement du travailleur national, comparé à celui des pays industrialisés et l'inexpérience des cadres* » comme source de la détérioration de la situation financière de l'entreprise ». En Algérie, l'entreprise socialiste baignant dans un marché du travail encore déficient en personnel qualifié, paie un lourd tribut bien supérieur au coût direct de leur formation.²⁸¹ Donc l'échec de l'industrialisation durant cette période est dû essentiellement à l'ensemble des contraintes et leurs effets négatifs sur le processus de réalisation de logements et leur non prise en charge par les responsables que ça soit au niveau stratégique, tactique ou opérationnel.

²⁷⁸ Idem

²⁷⁹ S.Anwar, B.Amine, B.Narimane– Entrepreneuriat En Algérie Réalité et Perspective publiée en Mar 2017. JFBE

مجلة اقتصاديات المال والأعمال

²⁸⁰ Sid Boubekeur « l'habitat en Algérie, stratégie d'acteurs et logique industrielles », Presses universitaires de Lyon, 1986, p256. Téléchargé sur :

http://www.persee.fr/doc/tiers_0040_7356_1987_num_28_110_4572_t1_0472_0000_2

²⁸¹ BELAID. abdesslam, cite op page 63.

4.4 L'incidence du changement politique sur l'activité d'entreprise à partir de l'année 1990 :

Cette période a été caractérisée par la présence de grandes unités de production qui n'étaient pas faciles à manipuler sur les plans de la gestion, de l'organisation et de financement, voire, la vétusté de l'équipement de certaines unités, ce qui a conduit à leur fermeture ou leur dissolution en masse et la mise en chômage des dizaines de milliers d'ouvriers. Tout cela avait mené à une période de récession considérable des investissements productifs. Sur 65% des entreprises qui envisageaient une activité normale, 25% seulement ont pu la réaliser au 2^{ème} semestre 1991²⁸². Parmi les handicaps du secteur, le problème des banques qui hésitait à prêter aux entreprises du bâtiment. Le secteur a, donc, buté contre une situation de blocage sur tous les niveaux. Face à cette situation, il y avait lieu d'opter pour la privatisation, qui consiste en une opération de transfert de propriété des acteurs publics vers des investisseurs privés. Celle-ci est considérée par les gouvernements comme une stratégie de financement de leurs déficits et de désengagement de l'Etat de certaines activités devenues moins profitables. Au niveau organisationnel, elle présente une réforme qui a pour objectif d'améliorer l'efficacité financière et opérationnelle des entreprises. Ainsi, elle reposait sur l'idée selon laquelle la possession de l'entreprise par des acteurs privés est perçue comme bénéfique à la performance des entreprises comparativement à celle des acteurs publics²⁸³. La privatisation est totale lorsque la totalité des droits de propriété de l'Etat est transférée au secteur privé, ou partielle si l'Etat s'engage dans la privatisation du secteur public progressivement et au fur et à mesure de l'ouverture des mentalités et de la levée des contraintes multiformes inévitables à tout processus de privatisation.²⁸⁴

Les premières privatisations en Algérie sont apparues au début des années quatre-vingt, suite à la loi 81/84, relative à la cession des biens immobiliers publics aux particuliers, presque au Dinar symbolique. Ensuite, l'apparition de loi n° 88/01 relative à l'autonomie de l'entreprise publique, et la loi 88/02 relative aux fonds de participation et la promotion des petites et moyennes entreprises, telles que le nouveau code d'investissement qui a été promulgué le 05/10/1993, relatif à la promotion de l'investissement.

La loi propre à la privatisation des entreprises publiques est celle indiquée dans l'ordonnance n° 95/22 du 26 août 1995 a été révisée et modifiée par le décret n° 96 /10 de janvier 1996.

²⁸²Enquête de conjoncture du Centre National d'Animation des Entreprises et de traitement.

²⁸³ Sadi. N, « La privatisation des entreprises publiques en Algérie », edL'Harmattan, Paris, 2005, P71-72

²⁸⁴Amel CHADLIA « Performance des entreprises publiques algériennes »/مجلةأداءالمؤسساتالجزائرية/ 06 العدد par : Ecole Supérieure de Commerce ESC –Alger,2014.

CHAPITRE 4 : L'ENTREPRISE COMME ACTEUR PRINCIPAL DE CONCRETISATION DES PROGRAMMES DE LOGEMENT SOCIAL EN ALGERIE

Elle porte sur les modalités de la privatisation, les entreprises à privatiser et les différentes procédures relatives à cette opération. Cette ordonnance définit les secteurs concernés²⁸⁵ par la privatisation. Durant la même période, particulièrement entre 1994 et 1998, 959 entreprises publiques, dont 696 entreprises publiques locales (de dimension régionale), ont été dissoutes et leur actifs cédés aux salariés.²⁸⁶ Les actifs cédés ont permis en effet la création de 1774 sociétés de salariés et le maintien de 27.000 salariés sur un effectif total de 151.000 agents, soit presque 18%. Cette opération a été organisée par deux instructions : l'instruction n°2 du 15 septembre 1997 relative aux entreprises publiques nationales dissoutes par anticipation et l'instruction n°3 du 2 mai 1998 relative aux entreprises publiques locales.²⁸⁷ Pour un certain nombre d'auteurs²⁸⁸, l'expérience de privatisation en Algérie de ces dernières années se solde par un revers difficilement discutable²⁸⁹. Sur le chiffre total de cession envisagée au départ, seule un peu plus d'une dizaine d'unités a fini, difficilement, par trouver acquéreurs en 1996, après l'échec d'une petite opération de privatisation, une année auparavant, bien que, pour l'essentiel, il s'agissait de petites unités d'hôtelières ou de surfaces commerciales.²⁹⁰ Le bilan des réalisations physiques, durant la période 1995-2009, est pratiquement négatif et n'enregistre aucune avancée sérieuse du processus de la privatisation.²⁹¹ En fin, nous confirmons que l'absence d'une restructuration politique et stratégique préalables, la carence au niveau de l'encadrement des institutions ainsi que l'inefficacité de la gestion, ont conduit à un dysfonctionnement de l'opération de la privatisation, à l'exception de rares succès constatés aux niveaux de quelques entreprises. Sur une période de quinze années, la privatisation, qu'elle soit totale ou partielle, des entreprises publiques, n'a pas réellement avancé, dont la majorité souffraient de grands obstacles dus aux dettes de celles-ci, ainsi qu'au financement du processus de privatisation et de la prise

²⁸⁵L'ordonnance n° 95/22 définit les secteurs concernés par cette opération et qui ont des caractères concurrentiels et exercent leurs activités dans les secteurs suivants : études et réalisations dans les domaines du bâtiment, des travaux publics et des travaux hydrauliques, hôtellerie et tourisme, commerce et distribution, industries textiles et agroalimentaires; industries de transformation dans les domaines suivants : électriques, électroniques, bois et dérivés, papiers, produits chimiques, plastiques, cuirs et peaux, transports routiers de voyageurs et de marchandises, assurances, activités de services portuaires et aéroportuaires, petites et moyennes industries et petites entreprises locales.

²⁸⁶Noureddine BardadDaidj : « Privatisation et restructuration industrielle, les choix de l'Algérie face à l'expérience des pays d'Europe de l'Est », Thèse de doctorat en sciences économiques, Université Paris 1, 2003, p 334.

²⁸⁷Sadi Nacer-eddine, *opcit*, p 190.

²⁸⁸M.hadjsayd : « L'industrie algérienne crise et tentative d'ajustement »,ed, l'harmattan,Paris,1996, p 300.

²⁸⁹Rachid Malki : « Privatisation/coté d'alerte »,quotidien EL-Waten du 25 juin 1997.

²⁹⁰Dr. Boukhoundi Ouahiba, La privatisation des entreprises publiques industrielles en Algérie: Bilan et perspectives ,Al-BashaerEconomic Journal Numéro: 02 (Décembre 2015)

²⁹¹N. Azouani : « Privatisation et Performances économiques et financières des entreprises algériennes privatisés », thèse de doctorat en sciences de gestion, ESC, Alger, 2010, P 231.

CHAPITRE 4 : L'ENTREPRISE COMME ACTEUR PRINCIPAL DE CONCRETISATION DES PROGRAMMES DE LOGEMENT SOCIAL EN ALGERIE

en charge du poids des dettes de ces entreprises, face à un système bancaire très affaibli et ne pouvant pas jouer le rôle d'intermédiation financière, jugé prépondérant au cours de l'opération de privatisation. Néanmoins les conséquences qu'a subit le secteur de l'emploi par cette privatisation avait un effet marquant et matérialisé par la compression d'effectifs qui a concerné plusieurs secteurs comme suit : 60% dans le bâtiment et les travaux publics d'habitation, 21% dans les services, 17% dans l'industrie, 2% dans l'agriculture.²⁹² Dont le pourcentage le plus élevé est celui du secteur du BTP.

La privatisation en Algérie jusqu'à nos jours reste le sujet le plus épineux ou l'autorité de décision reste la seule prérogative de l'Etat. « *La décision finale reste la seule prérogative du président de la République* »²⁹³, Compte tenu du poids du secteur public dans l'économie nationale. Ce secteur compte aujourd'hui environ 1 200 entreprises publiques, essentiellement des PME, où sont employés près de 400 000 personnes²⁹⁴. Ceci c'est concrétisé par la signature du pacte le 23 décembre 2017²⁹⁵, qui se donne pour lourde tâche de « *revitaliser le secteur économique public* ». Même si les moyens étaient limités. Actuellement plusieurs entreprises publiques ou privés ont opté pour le partenariat, conformément au texte, qui régit les conditions de création de co-entreprises. Dans le cas d'association d'une société publique avec un partenaire privé algérien, la Charte stipule que la quote-part de l'entreprise publique ne peut être inférieure à 34% du capital social et selon ce qui a été indiqué dans l'article 62 de Loi de Finances 2016.

Dans le cas d'un partenariat avec une entreprise privée étrangère, la règle 51/49 est maintenue où la quote-part du partenaire étranger ne peut excéder 49% du capital social. Comme stipulée par la Charte nationale, et suite à la loi de Finances 2009. Le tout s'inscrit dans une tentative de privatisation qui reste soumise à un suivi et contrôle strict où le processus de partenariat entre un acteur économique public et un homologue privé est « géré, suivi et contrôlé » par le Conseil de Participations de l'État (CPE), un organe placé sous l'autorité du Premier

²⁹²Selon le conseil national économique et social.

²⁹³Note reprise par l'APS (Algérie Presse Service, agence officielle) lundi 15 janvier 2018.

²⁹⁴Algérie : ce que contient le projet de privatisation à l'origine de la discorde entre Bouteflika et Ouyahia.

Journal :jeuneAfrique [Economie & finance téléchargé : http://www.jeuneafrique.com/514346/economie/algerie-ce-que-contient-le-projet-de-privatisation-a-lorigine-de-la-discorde](http://www.jeuneafrique.com/514346/economie/algerie-ce-que-contient-le-projet-de-privatisation-a-lorigine-de-la-discorde). Par Djamila OuldKhettab 17 janvier 2018.

²⁹⁵Réunion tripartite entre des représentants du gouvernement, du patronat et de l'UGTA, au siège du syndicat des travailleurs à Alger le 23 décembre 2017.

ministre, le ministère de tutelle, l'entreprise publique concernée et les partenaires sociaux. Sans compter, désormais, l'approbation du président de la République.²⁹⁶

4.5 Forme juridique des entreprises algériennes :

La création d'une entreprise en Algérie, individuellement ou en association avec des tiers, dépend des attentes où le choix s'avère fondamental, voire crucial, car il fixera le mode d'imposition approprié, tel que défini par la législation²⁹⁷, ainsi que les responsabilités et les obligations qui en découlent, il y a lieu donc d'envisager trois formes juridiques²⁹⁸

4.5.1 Entreprise individuelle :

Exerçant une activité dans le cadre d'une entreprise individuelle, c'est être le propre patron, et le seul gestionnaire de son projet, et lorsque il ne reçoit aucun apport de la part d'autres personnes.

4.5.2 Les Sociétés de personnes :

Elles comprennent :

4.5.2.1 L'Entreprise individuelle :

Cette forme sociale convient à l'investisseur désirant être son propre patron et seul propriétaire de son affaire. Tous les revenus du propriétaire sont imposés au même titre que le bénéfice réalisé par l'activité de son entreprise individuelle. Aussi, les biens de l'entreprise sont confondus avec les biens propres de son patron.

4.5.2.2 Les Sociétés en Nom Collectif (SNC) :

Dans ce type de sociétés, les associés ont tous la qualité de commerçant et répondent indéfiniment et solidairement des dettes sociales. L'avantage de cette forme juridique présente une organisation statutaire souple et il n'est pas exigé un capital minimum obligatoire. Les PME peuvent adopter cette forme sociale lorsqu'elles disposent de faibles capitaux notamment pour les projets innovants peu consommateurs de fonds propres.(Voir infra)

²⁹⁶Journal :jeune Afrique ibid.

²⁹⁷Site officiel du Ministère de commerce téléchargé à partir de : <https://www.commerce.gov.dz/choix-de-la-forme-juridique-de-votre-entreprise-1>

²⁹⁸<http://www.pme-dz.com/forme-juridique-des-entreprises-algeriennes/>

4.5.2.3 Les Sociétés en commandite simple :

Elles se caractérisent par la présence de deux groupes d'associés : Les commandités qui ont la qualité de commerçant et sont solidairement responsables des dettes sociales et les commanditaires qui sont des associés qui ne répondent des dettes sociales qu'à concurrence de leurs apports. Cette forme sociale favorise le développement d'une société familiale par apport de capitaux nouveaux sans que pour autant que les initiateurs du projet en perdent la maîtrise.

4.5.2.4 Les Sociétés en participation :

Les sociétés en participation sont des sociétés qui ne sont pas immatriculées au registre de commerce et dépourvues de la personnalité morale. Leur constitution ne nécessite aucune formalité, elles sont cependant soumises à l'obligation de souscrire une déclaration d'existence auprès des services fiscaux. Elles sont le cadre idéal de sociétés prenant en charge des opérations ponctuelles d'envergure telles que les chantiers de travaux publics et les exploitations agricoles. Cette forme sociale permet le développement de la sous-traitance par le regroupement des maîtres d'œuvres et les sous- traitants.

4.5.3 Les Sociétés de capitaux :

Elles comprennent :

4.5.3.1 Les sociétés par action :

La société par actions est constituée entre des associés qui ne supportent les pertes qu'à concurrence de leurs apports. Le nombre des associés ne peut être inférieur à sept (07) membres. Leur capital ne peut être inférieur à 5.000.000 DA si la société fait publiquement appel à l'épargne et 1.000.000 DA dans le cas contraire. La SPA est une structure par excellence de grandes entreprises susceptibles de dégager des bénéfices conséquents mais consommatrices de fonds propres par l'ouverture de capital.

4.5.3.2 Les Sociétés en commandite par actions :

Les sociétés en commandite par actions dont le capital social doit être divisé en actions se caractérisent par l'existence de deux groupes d'associés : Les commandités qui sont des commerçants indéfiniment et solidairement responsables du passif social et dont les parts ne sont pas librement cessibles. Les commanditaires qui, contrairement aux commandités

ne sont responsables des dettes de la société qu'à concurrence de leurs apports et leurs actions, sont librement négociables. Leur nombre ne peut être inférieur à (03) membres.

4.5.3.3 Les Sociétés à Responsabilité Limitée (SARL :)

Elles sont constituées entre des associés qui ne supportent leurs pertes qu'à concurrence de leurs apports. Le capital social ne peut être inférieur à 100.000 DA. Lorsque cette société ne comporte qu'une seule personne en tant qu'associé unique, elle est dénommée "Entreprise Unipersonnelle à Responsabilité Limitée" EURL".

4.6 Soutien et relance des petites et moyennes entreprises par l'état :

Le Ministère chargé des PME a été créé en 1991 en vue de promouvoir les petites et moyennes entreprises. Il est chargé des fonctions suivantes :

- Développement des petites entreprises et de promotion.
- Fournir des mesures d'incitation et de soutien pour le développement des petites et moyennes entreprises.
- Contribuer à la recherche de solutions pour les problèmes du secteur des PME.
- La préparation de statistiques nécessaires, et la fourniture des informations nécessaires pour les investisseurs de ce secteur.
- Adopter une politique pour la promotion du secteur et la mise en place du programme de redressement économique des petites et moyennes entreprises.

Les caractéristiques des PME en Algérie n'ont pas été spécifiées et inventoriées à cause de l'inexistence d'un cadre juridique spécifiant leurs définitions et leurs critères de classement, jusqu'à apparition de *La loi n°01-18 du 12 décembre 2001 qui avait pour objet de définir les PME et mesures d'aide et de soutien à leur promotion*. Où on distinguait différentes formes²⁹⁹, elle définissait la PME comme étant une entreprise de production et /ou de service³⁰⁰ : Employant une(01) à (250) personnes.³⁰¹ La moyenne entreprise est définie comme une entreprise employant 50 à 250 personnes.³⁰² La petite entreprise est définie comme une entreprise employant de 10 à 49 personnes.³⁰³ La très petite entreprise (TPE), ou micro

²⁹⁹ Concernant la définition juridique des PME, l'Algérie a adopté la charte de Bologne. 2ème conférence de l'OCDE des ministres en charge des petites et moyennes entreprises (pme).

³⁰⁰ Journal officiel, n°77,15/12/2001.

³⁰¹ Dont le chiffre d'affaires annuel n'excède pas 2 milliards de dinars dont le total du bilan annuel n'excède pas 500 millions de dinars. Et qui respecte les critères d'indépendance.

³⁰² Dont le chiffre d'affaire est compris entre 200 millions à 2 milliards de dinars ou dont le total du bilan annuel est compris entre 100 et 500 millions de dinars.

³⁰³ Dont le chiffre d'affaires annuel n'excède pas 200 millions de dinars ou dont le total du bilan annuel n'excède pas 100 millions de dinars.

CHAPITRE 4 : L'ENTREPRISE COMME ACTEUR PRINCIPAL DE CONCRETISATION DES PROGRAMMES DE LOGEMENT SOCIAL EN ALGERIE

entreprise, est une entreprise employant de 1 à 9 employés³⁰⁴. L'ordonnance N° 01/03 du 20/08/2001 et mise en place en même temps que la loi d'orientation de la PME définissant et fixant, entre autres, les mesures de facilitation administratives dans la phase de création de l'entreprise qui pourraient être mises en œuvre. Elles prévoient également la création d'un Fonds de Garantie des prêts accordés par les banques en faveur des PME, la création du Conseil National de l'Investissement (CNI) et la suppression de la distinction entre investissements publics et investissements privés. (CNES, 2002). Les statistiques démontrent que près de 75% des PME recensées en 2005 ont été créées après le code de 1993, et que plus de 35% ont été créées entre 2000 et 2005³⁰⁵. A la fin de l'année 2008 les PME privées déclarées, constituent une population d'entreprises « population du secteur » dont le nombre s'élève à 392.013 PME privées. Ces entreprises privées auxquelles s'ajoutent plus de 126.887 artisans enregistrés auprès des 31 Chambres de l'Artisanat et des Métiers (CAM) constituent la composante majeure de la population des PME.³⁰⁶

Pour montrer l'évolution du nombre des PME en Algérie, dont la majorité exerce essentiellement dans les secteurs des services (précisément le transport), l'artisanat et le BTPH, une comparaison entre le secteur privé et le secteur public s'avère nécessaire à travers le tableau ci –dessous dressé à partir des bulletins statistiques du Ministère de la PME et de l'Artisanat.

Nature de PME	2003	2004	2005	2006	2007	2008
PME Privées	207.949	225.449	245.842	269.806	293.946	392.013
PME publiques	778	778	874	739	666	626
Total	985,949	1003.449	1119.842	1119.842	959.946	1018.01

Tableau 27 Evolution du nombre de PME privées et PME publique,

Source: repris par l'auteur a partir des données des Bulletins statistiques du Ministère de la PME et de l'Artisanat.

³⁰⁴ Réalisant un chiffre d'affaires inférieurs à 20 millions de dinars ou dont le total du bilan annuel n'exécède pas 10 millions de dinars.

³⁰⁵ Grim Noredine, « L'économie algérienne otage de la politique », ed.Casbah, Alger, 2004, P 103.

³⁰⁶ Idem.

Le tableau indique une évolution annuelle croissante des PME privées (elle passe de 207949 en 2003 à 392013 en 2008). Tandis que celle des PME publiques présente une baisse qui commence par 778 entreprises en 2003 et arrive à 626 entreprises en 2008. Ceci se justifie par l'effet de la privatisation des entreprises publiques.

4.6.1 Naissance de la mise à niveau des PME :

L'Etat s'est engagé dans un programme de mise à niveau MAN en vue de soutenir les dynamiques de restructuration, d'intégration et de croissance industrielle en adoptant le concept MAN, initié en 1988 dans le cadre des mesures d'accompagnement de l'intégration du Portugal à l'Europe. Ce programme se veut un dispositif d'incitation à l'amélioration de la compétitivité des entreprises. Le programme stratégique de dynamisation et de modernisation de l'économie portugaise avait pour objectifs :³⁰⁷ d'accélérer la modernisation des infrastructures d'appuis au secteur industriel, de renforcer les bases de la formation professionnelle, et de diriger les financements vers les investissements productifs des entreprises, notamment les PME et d'améliorer la productivité et la qualité du tissu industriel.

Le programme intitulé Euro-Développement PME (EDPME) a été mis en place vers la fin des années quatre-vingt-dix entre l'Algérie et l'Union Européenne (UE) renforcé par la participation du Ministère de la PME et de l'Artisanat, ce programme vise la mise à niveau des entreprises privées industrielle ainsi que les entreprises qui sont liées au secteur de l'industrie dont la taille est comprise entre 20 et 250 salariés. Mais il a tardé à se concrétiser en l'absence du financement à temps (Toubache et Lahlou, 2009). Cette agence européenne est chargée de la mise en œuvre de ce programme en direction du secteur privé de la PME/PMI au niveau nationale. Initié en 1999, pour une durée de six ans (jusqu'à septembre 2006). Le démarrage a eu lieu après la promulgation de la loi de finances de 2000 qui a stipulé la création d'un compte d'affectation spéciale intitulé "Fonds de Promotion de la Compétitivité Industrielle"³⁰⁸. Ce programme est cofinancé à hauteur de 63 millions d'euros dont 57 millions d'euros a été pourvue par la Commission européenne, 3,5 millions d'euros par le ministère des PME et 2,5 millions d'euros, est à assurer par les PME engagées dans ce processus.³⁰⁹ Donc la MAN avait entrepris un ensemble d'actions réparties

³⁰⁷ Abdelmalki et al, 2009, p. 155.

³⁰⁸ Destiné à couvrir les aides financières directes aux entreprises industrielles ou de services liés à l'industrie pour des opérations de MAN pour la promotion de la compétitivité industrielle.

³⁰⁹ Amine MOKHEFI, Ali Khaldi, Mohamed Lazreg « La mise à niveau des PME algériennes un levier de compétitivité des entreprises » 4602/

CHAPITRE 4 : L'ENTREPRISE COMME ACTEUR PRINCIPAL DE CONCRETISATION DES PROGRAMMES DE LOGEMENT SOCIAL EN ALGERIE

chronologiquement sur plusieurs étapes: L'abandon d'activités non rentables (textiles, cuirs et peaux..), le recentrage sur les métiers de base (externalisation des activités annexes), la filialisation des unités de production comme première étape du processus de privatisation, la mise en place d'un cadre organique de gestion des filiales (comités de participation, holdings, sociétés de gestion des participations.) (ZOUIRI, 2010). Selon les experts dans le domaine, l'Algérie a perdu beaucoup de temps à prendre conscience de la nécessité de mettre à niveau ses entreprises. Une mise à niveau qui conduira nécessairement à accroître l'efficacité et la compétitivité pour assurer la pérennité au sein de leur propre environnement. Par ailleurs la MAN est à la fois « *une démarche pédagogique de progrès, de renforcement des points forts et de résorption des faiblesses de l'entreprise et une culture permanente d'adaptation visant à acquérir des attitudes nouvelles, des réflexes et des comportements d'entrepreneurs et des méthodes de management dynamiques et innovantes dont le but est de gagner en compétitivité des entreprises aussi bien à l'intérieur qu'à l'extérieur du pays* »³¹⁰. Cette démarche doit atteindre un niveau managérial stratégique, tactique et opérationnel très développé, qui permet à l'entreprise de s'épanouir dans le contexte de son environnement interne (culture d'entreprise et ressources humaines et matériels...voir supra) et de s'intégrer à son environnement externe (politique, social, technologique,...voir supra) et d'acquérir une aptitude à la concurrence au niveau national et international (benchmarking). Dans le même ordre d'idées, "la MAN comme un ensemble de mesures d'accompagnement des entreprises pour acquérir une capacité suffisante de compétitivité, est indispensable pour les entreprises, mais il faut aussi agir sur les comportements et les mentalités des managers pour donner plus de place à l'organisation, à la stratégie, à la gestion des ressources humaines et des finances." (Benachenhou, 2009). En plus, la MAN des entreprises algériennes nécessite une prophylaxie de l'environnement administratif qui est composé de structures administratives ;(Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI), Conseil Consultatif National de PME (CCN/PME), Agence National de Développement PME (ANDPME), structures financières (Fonds de Garantie (FGAR), Fonds de Compétitivité Industrielle (FCI), institutions internationales (Euro Développement PME (EDPME), organisations patronales, SGP (Sociétés de Gestion des Participations), cabinets de consulting et bureaux d'étude privés). Et l'université qu'il faut impérativement impliquer dans le processus de MAN et la synergie entre

60 العدد - مجلة أداء المؤسسات الجزائرية

³¹⁰Hocine Lamriben, ancien responsable au ministère de l'Industrie "Mise à niveau des PME, le plan national accuse un retard d'un an et demi", El Watan, le 24/07/2011.

CHAPITRE 4 : L'ENTREPRISE COMME ACTEUR PRINCIPAL DE CONCRETISATION DES PROGRAMMES DE LOGEMENT SOCIAL EN ALGERIE

ces structures et l'efficacité de la coordination entre les différentes parties prenantes. Malheureusement le dernier rapport 2013-2014 du Forum Economique Mondial sur la compétitivité a souligné *les carences de l'Algérie en matière de formation et de gouvernance institutionnelle*.³¹¹.

Nous pouvons, donc, dire que la MAN n'est pas une finalité en soi, mais un processus qui doit identifier les différents strates de management « stratégique, tactique et opérationnel (voir supra) » et créer une synergie qui offre à l'entreprise un fonctionnement d'un haut niveau managérial moderne et efficient. C'est également un passage incontournable à travers lequel les entreprises se préparent à affronter tous les aléas issus de son environnement interne et/ou externe, ainsi que l'ouverture à la concurrence. « *La capacité d'une entreprise à accroître ses parts de marché dans un environnement concurrentiel, et ce, tout sur le plan national qu'international* ». (Observatoire de la compétitivité, 2004). L'absence de stratégies relevant et identifiant les insuffisances et les performances de chaque entreprise caractérisée par ses activités, ses spécificités et son environnement a freiné la concrétisation du programme Euro-Développement PME (EDPME). Celui-ci a abouti seulement à l'établissement d'un diagnostic sur l'état de la gestion des PME privées et à l'élaboration d'un manuel méthodologique de fonctionnement, ainsi qu'à la création d'un Conseil National Consultatif de la PME, et a financé des formations destinées aux associations patronales et professionnelles, aux chambres de commerce et d'industrie et aux cadres du Ministère de la PME et de l'Artisanat. (Boughadou, 2006 ; ONUDI, 2006 ; MPMEA, 2007a). Ce programme a fait bénéficier 445 entreprises d'actions de mise à niveau. L'impact du programme est jugé en majorité, satisfaisant sur l'évolution de l'entreprise car pour beaucoup de patrons, la compétitivité de leurs entreprises reste difficile à corréliser avec les actions de la mise à niveau. Certaines entreprises considèrent même que le programme de mise à niveau ne satisfait pas leurs principales préoccupations. (MPMEA, 2007)³¹².

Il est à noter qu'il existe d'autre programme d'appui destiné à booster la compétitivité des PME, tels que : le Programme National pour l'Amélioration de la Compétitivité Industrielle sous l'égide du Ministère de l'Industrie qui vise à renforcer les potentialités des entreprises à caractère industriel qui comptent plus de 20 salariées. Ce programme a été corrélé par 4 certifications ISO 14000 pour 4 entreprises. (ONUDI, 2006 ; Boughadou, 2006), et le programme national de mise à niveau de la PME spécifique aux petites entreprises qui n'ont

³¹¹ <http://www.weforum.org/issues/global-competitiveness>.

³¹² L'étude d'impact du programme (ED PME) a été réalisée au deuxième trimestre 2006.

pas été prises en charge dans le cadre des programmes précédents. Ce programme a été mis en place par le Ministère de la PME et de l'Artisanat et cofinancé par l'Union Européenne en l'an 2000.³¹³ Pour piloter ce programme, l'Etat a créé l'Agence Nationale de Développement de la PME (ANDPME) par le décret exécutif N° 05-165 du 3 mai 2005. (Boughadou, 2006, MPEMA, 2007a).

4.6.2 Organismes et institutions chargés du soutien et de la promotion des PME :

En plus du Ministère des petites et moyennes entreprises, il existe des organismes gouvernementaux ainsi que des institutions spécialisées jouant un rôle actif dans le développement des petites et moyennes entreprises à savoir :

4.6.2.1 L'Agence Nationale de Développement de l'Investissement « ANDI » ex « APSI » :

L'Agence de Promotion et de Soutien de l'Investissement « APSI » a été créée dans le cadre de la promulgation du décret législatif N° 93-12 du 5 octobre 1993 relatif à la promotion de l'investissement. C'est une agence publique chargée de l'assistance et de l'encadrement des investisseurs qui a pour fonctions principales : Le suivi des investissements, l'évaluation des investissements, la prise en charge de toutes ou une partie des dépenses relatives à la réalisation des projets, la fourniture des facilités (administratifs, douanières...). Suite aux résultats médiocres réalisés par cette agence, celle-ci a été révisée dans le cadre de la promulgation en 2001, de deux textes législatifs. L'ordonnance relative au développement de l'investissement et la loi sur la promotion de la PME donnant naissance à l'Agence Nationale du Développement de l'Investissements (ANDI)³¹⁴, qui a pour mission principale le développement et le suivi des investissements nationaux et étrangers. Elle vise à faciliter l'accomplissement des formalités administratives relatives au lancement des projets de création d'entreprise grâce à un guichet unique décentralisé, au niveau de chaque wilaya, regroupant les représentants locaux de l'agence et les organismes et administrations concernés par l'investissement. Elle est également habilitée à octroyer les exonérations fiscales et parafiscales prévues par l'ordonnance 01-03 du 20 août 2001. Cette agence assure d'autres missions. Qui sont: la définition des actions visant à mettre en valeur les avantages comparatifs et concurrentiels de l'économie algérienne, la proposition au gouvernement de toutes mesures

³¹³Le financement de ce programme est de l'ordre de 1 milliards DA annuellement.

³¹⁴S.Anwar, B.Amine, B.Narimane – Entrepreneuriat En Algérie Réalité et Perspective publié *en mars* 2017.JFBE.Ibid

légales et économiques utiles pour améliorer l'investissement et réduire les formalités d'engagement des projets, la promotion et l'administration des divers mécanismes d'incitations à l'investissement. Egalement, la gestion et le développement du réseau des guichets uniques régionaux chargés de faciliter pour les entreprises l'accès aux programmes d'incitation en fournissant une gamme de services de soutien en un lieu unique (par exemple pour les impôts, les douanes, les procédures de création d'entreprise...).³¹⁵

4.6.2.2 L'Agence Nationale de Développement de la PME « ANDPME » :

Cette agence est chargée de la mise en œuvre et de la gestion du programme national de mise à niveau des PME. Elle est tenue d'assurer le **suivi de l'exécution de la convention** par la mise en place du plan de mise à niveau des PME. Garantissant ainsi, le respect des délais, la réalisation efficiente des missions effectuées par le bureau d'études et de conseil au sein de la PME, la validation des travaux des bureaux d'études et de conseil, le contrôle et le suivi de toutes les opérations de réalisation des investissements. Le **constat de réalisation** par L'ANDPME est effectué par le Ministère chargé de la PME se réservant le droit de vérifier la matérialité des actions réalisées.³¹⁶

4.6.2.3 Agence Nationale de Soutien à l'Emploi des Jeunes « ANSEJ » :

En Algérie, l'Agence Nationale de Soutien à l'Emploi des Jeunes, est l'organisme chargé de la gestion d'un fonds de crédit pour la création d'entreprises. Elle participe au service public de l'emploi. En application des textes de l'Organisation Internationale du Travail (OIT), un Service public de l'emploi est instauré en Algérie par le décret n° 62-99 du 29 novembre 1962. Il est confié à l'Office National de la Main-d'œuvre (ONAMO). En 1990, un changement de dénomination de l'ONAMO est décidé et l'Agence Nationale de l'Emploi (ANEM) voit le jour. D'autres établissements viennent participer au service public de l'emploi : la Caisse Nationale d'Assurance-Chômage (CNAC) en 1994, en 1996, l'appui aux jeunes voulant créer leur entreprise est confiée à L'ANSEJ³¹⁷ qui a pour mission de gérer un fonds de crédit, accordant des prêts à taux d'intérêt nul (prêts à taux 0), complémentaires de prêts bancaires. Des commissions composées de représentants des banques et des institutions accordent les prêts après examen des dossiers des promoteurs. Un fonds de garantie bancaire complète

³¹⁵<http://www.andi.dz>

³¹⁶voir: <http://www.andpme.org.dz/>

³¹⁷L'ANSEJ est chargée de la mise en œuvre d'un dispositif de soutien à la création d'activité pour les personnes âgées de moins de 40 ans

les instruments de financements. Les conseillers de l'ANSEJ assurent un suivi aux promoteurs ayant obtenu un prêt³¹⁸.

4.6.2.4 La Caisse de Garantie du Crédit d'Investissement « CGCI » :

La caisse de garantie du crédit d'investissement est une institution publique mise en place pour soutenir la création et le développement de la PME en lui facilitant l'accès au crédit.

La CGCI-PME a pour vocation de couvrir les risques attachés aux crédits d'investissement consentis aux PME.³¹⁹ La garantie³²⁰ n'est offerte qu'après analyse du projet par la CGCI. La garantie définitive ne peut être octroyée qu'après la notification de l'accord de financement au promoteur par la Banque.³²¹

4.6.2.5 Caisse Nationale d'Assurance Chômage « CNAC » :

La Caisse nationale d'assurance-chômage est l'organisme en charge de l'indemnisation des salariés ayant perdu leur emploi pour raison économique. Elle gère un fonds de crédit pour la création d'entreprises et participe au service public de l'emploi³²².

A partir de ce qui a été dit auparavant, nous pouvons confirmer que les moyens matériels et le capital jouent un rôle déterminant dans le processus de concrétisation des programmes de réalisation des logements où les techniques de construction des petites entreprises sont distinctes comparativement à celles des grandes entreprises.

Nous jugeons nécessaire de poser la question sur le degré d'aptitude des entreprises algérienne, majoritairement composées par des PME, à faire face à ces importants programmes présidentiels de logement démarrés en 2005 pour un objectif d'un million de logements durant le premier quinquennal et l'objectif de deux millions de logements pour le deuxième quinquennal 2010/2014.

³¹⁸Téléchargements à partir de :<http://www.ansej.org.dz/> et :
<http://algeria.smetoolkit.org/algeria/fr/content/fr/2012/Agence-Nationale-de-Soutien-%C3%A0-l-Emploi-des-Jeunes-ANSEJ>

³¹⁹Elle couvre les risques d'insolvabilité, encourus par les banques, sur les crédits consentis aux PME et complète les autres dispositifs d'aide au financement bancaire de la PME constitués par le FGAR (ce Fonds a été créé par le décret exécutif N° 02/373 du 11/11/2002. C'est un établissement public, sous l'autorité du Ministère des petites et moyennes entreprises et l'artisanat, ayant une personnalité morale et une autonomie financière. Le Fonds a entamé officiellement ses activités, le 14 mars 2004. L'objectif de ce Fonds est de faciliter l'accès des investisseurs aux prêts bancaires de moyen terme, à travers la présentation des garanties pour les entreprises, exigées par les banques). et le Fonds de Caution mutuelle

³²⁰La limite de la garantie est plafonnée à 250 Millions de DA pour un montant maximum du crédit de 350 millions de DA.

³²¹ Voir : <http://www.cgci.dz/>.

³²² Voir: <http://www.cnac.dz/>

4.7 L'entreprise comme maillon fort pour la concrétisation des programmes présidentiels en Algérie :

Malgré la mobilisation par l'Etat des fonds et des acteurs et la diversification de l'offre, l'Etat n'a pas pu atteindre les objectifs escomptés. La preuve en est le retard dans la réalisation et l'attribution de logement. Ainsi, le problème de l'habitat social reste de loin non résolu, en témoignent l'insuffisance patente de logement urbain. Il est vrai que « *Les autorités concernées se sont toujours accordées sur la nécessité de construire du logement, si on veut ramener l'écart entre l'offre et la demande à un niveau tolérable. Cela suppose un effort financier gigantesque que l'Etat algérien favorise par des recettes budgétaires exceptionnelles ...pour les citoyens à bas et moyens revenus en faveur desquels il compte construire ou aider à construire* »³²³. Nous reconnaissons, donc, la volonté des pouvoirs publics d'atteindre la stabilité en matière de logement. Le recours aux sociétés étrangères pour la mise en œuvre du programme quinquennal du secteur de l'habitat se fera uniquement pour les grands projets³²⁴. Notamment pour le ministre de l'habitat et de l'urbanisme qui a proclamé que les moyens de réalisation ont pénalisé la concrétisation des programmes et qu'une année après la clôture du plan quinquennal 2005/2009, près de la moitié des objectifs en termes de logements n'ont pas été atteints. Pourtant, ce n'est pas la capacité financière qui manque. Pour le premier responsable du secteur, outre un manque de « méthodologie », les ambitions nourries par les autorités pâtissent de lacunes patentes des lors qu'il s'agit de moyens techniques de réalisation.³²⁵ La nouvelle politique du gouvernement est axée essentiellement sur le recours au partenariat avec des entreprises étrangères leaders dans le domaine, en raison des capacités limitées des entreprises locales qui ne dépassait pas « 80.000 logements/an à la fin 2012 » MHU³²⁶. L'objectif principal étant d'augmenter la cadence de réalisation à 120 000 logements / an, pour des besoins exprimés de 250.000 logements/an en vue de concrétiser les programmes, tout en respectant les délais prévus. Car, selon les déclarations du ministre il juge avoir « ... pris trop de retard dans la modernisation des moyens de réalisation, 85% des privés sont des petites unités artisanales qui fonctionnent encore avec la petite bétonnière....il est attendu aussi des entreprises étrangères qui se bousculent au portillon des effets d'entraînement en matière de formation et de transfert de technologie. la formule

³²³ GRIM.N « production de logement » Journal EL Watan 19/06/2017 archive édition 16/05/2005 économie.

³²⁴ a indiqué le ministre de l'Habitat et de l'Urbanisme Noureddine Moussa, Publié dans [La Nouvelle République](http://www.djazaire.com) le 23 - 12 - 2011 sur le site :<http://www.djazaire.com>

³²⁵ TEBBOUN.A Ministre de l'habitat et de l'urbanisme, journal EL Watan, par LASSAL.G mercredi 20 février 2013 page 8.

³²⁶ Entretien TEBBOUNE.A ministre de l'habitat et de l'urbanisme « il faut industrialiser le secteur de la construction » journal soir d'Algérie par Taouchichet. B le 12 mai 2013 page 6 et 7.

de société mixte 49%/51% est encouragée »³²⁷. En raison de l'incapacité des entreprises algériennes et de leurs faibles capacités de production de logements au niveau national, due au limites dans les techniques et moyens de construction, notamment l'utilisation du coffrage traditionnel «Le recours à la construction traditionnelle durant ces 15 années a montré ses limites sur un marché où l'offre en logement est jugée déficitaire par rapport à la demande et à l'ambitieux programme de réalisation 2010/2014 »³²⁸.

Le nombre des entreprises nationales actives dans le domaine du BTPH ne cesse d'augmenter depuis quelques années. Selon les chiffres officiels produit par plusieurs organismes spécialisés, l'Algérie compte plus de 6200 entreprises privés est 200 publiques dans ce domaine.³²⁹En revanche, ce nombre important des entreprises nationales ne reflète pas malheureusement les capacités mises à bord, et s'avère en dessous des attentes des pouvoirs publics qui possèdent des visées précises en vue de rattraper le retard accumulé dans le secteur.

4.7.1 Le recours aux entreprises étrangères à travers les Short-List :

Le programme algérien de logements attire les géants mondiaux du BTP En effet, suite à l'appel d'offres lancé par le ministère de l'Habitat, pour la constitution d'une Short-List de sociétés en vue de la réalisation du programme national de deux millions de logements , 110 entreprises et groupes algériens et étrangers ont répondu à cet appel d'offres. Parmi les candidats figurent notamment les géants français Bouygues et Vinci, chinois CSCEC, l'italien Astaldi, le sud-coréen Daewoo, les espagnols FCC Construction et Corsan, le portugais Teixeira Duarte, l'égyptien Orascom construction et les groupes algériens Cosider et ETRHB Haddad....etc.³³⁰Le choix a donc été limité aux entreprises de grande taille, ayant les qualifications et les capacités de réalisation nécessaires pour la concrétisation du dit programme et dans les délais contractuels prévus. Le premier responsable du secteur a déclaré que certains groupes étrangers ont été associés à des bureaux d'études et des entreprises algériennes, durant l'année 2013. Treize sociétés mixtes ont été lancées à la faveur de plusieurs accords de partenariat avec des entreprises espagnoles, portugaises et italiennes. Nous citons le cas de la Société de Gestion des Participations (SGP) Indjab «Après des mois de discussions et de négociations, nous avons créé cinq joint-ventures (sociétés mixtes) en partenariat avec

³²⁷ Ibid.

³²⁸ Conférence sur les construction et la ré-industrialisation, magazine du matériel et des professionnel du BTPH,ISSN 1112 2927 N°21 Novembre –décembre 2014.

³²⁹ BENARAB.N « capacité réduite de réalisation »Magazine bimensuel de l'économie et de la finance .l'eco n°89/du 16au 31 mai 2014 page 41

³³⁰Ministère de l'habitat et de l'urbanisme, L'Évènement Publié Par Elyas.R le 05.05.2014.

des Italiens, quatre avec des Portugais et quatre autres avec des entreprises espagnoles» (AISSIOU. A président du directoire(SGP) 2013)³³¹. Ce partenariat vise, d'une part, l'amélioration des moyens de réalisation nationale d'une manière durable, le transfert de technologies et du savoir-faire à travers la formation et qui a pour principal but l'augmentation de la capacité de réalisation des différents programmes de logement d'autre part. L'opportunité offerte aux entreprises figurants sur la short-list permet de mener des consultations directes avec les maîtres d'ouvrage, ce qui leur évitera de tomber dans les procédures initiales découlant des appels d'offres.

4.7.1.1 Critères d'élaboration de la première Short-List :

Le Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, lance une « présélection »³³² nationale et internationale restreinte pour la présélection d'entreprises ou de groupements d'entreprises qualifiées ayant les capacités requises pour prendre en charge les études et la réalisation d'ensembles intégrés³³³ de deux milles (2.000) logements ou plus et d'équipement d'accompagnement à travers le territoire national. « Seules les entreprises ou groupements d'entreprises possédant un certificat de qualification et de classification professionnelles classifiées à la catégorie Sept (07) ou plus, comme activité principale bâtiment ou équivalent pour les entreprises étrangères ; et ayant réalisé au moins un projet de cinq cent (500) logements, d'un seul tenant, et cumulant un minimum de deux (02) milles logements ou plus ou bien un équipement public classé au minimum à la catégorie (D). » (Voir annexe n°16)

4.7.1.1.1 La liste des entreprises figurant dans la Short-list N°1 par pays

La publication de la liste concernant les entreprises acceptées (dénommées Short-List) suite à une présélection nationale et internationale restreinte N° 01/DAG/MHU/2013 des entreprises pour les études et/ou réalisation d'ensembles intégrés de 2000 à 5000 logements et des équipements d'accompagnement à travers le territoire national. Publiée le 15/05/2013(voir annexe n°17) sur les quotidiens nationaux : Horizons, El Moudjahed,

³³¹Leurs premiers projets est la réalisation de près de 20 000 logements dans le cadre des programmes de L'AADL (Agence Nationale de l'Amélioration et du Développement du Logement) et de (l'Entreprise Nationale de Promotion Immobilière) a indiqué le même responsable.(la réalisation de 8 000 logements de type location-vente à Alger et 12 000 Logements Promotionnels Publics (LPP) à Alger, Oran et Sidi Bel Abbès.

³³² « La présélection des candidats est une procédure mise en œuvre par le service contractant pour le choix des candidats à mettre en compétition à l'occasion d'opérations complexes ou d'importance particulière. Journal officiel de la république Algérienne n°□□52, 28 juillet 2002, page6.Art. 32.

³³³La réalisation d'un habitat intégré comprenant aussi bien les logements que les équipements socio-économiques d'accompagnement.

CHAPITRE 4 : L'ENTREPRISE COMME ACTEUR PRINCIPAL DE CONCRETISATION DES PROGRAMMES DE LOGEMENT SOCIAL EN ALGERIE

Echaab, ElMassa. Car le recours à la publicité d'après l'Article 39³³⁴ par voie de presse est obligatoire dans les cas suivants : appel d'offres ouvert, appel d'offres restreint ;appel à la présélection ;concours ; et adjudication.

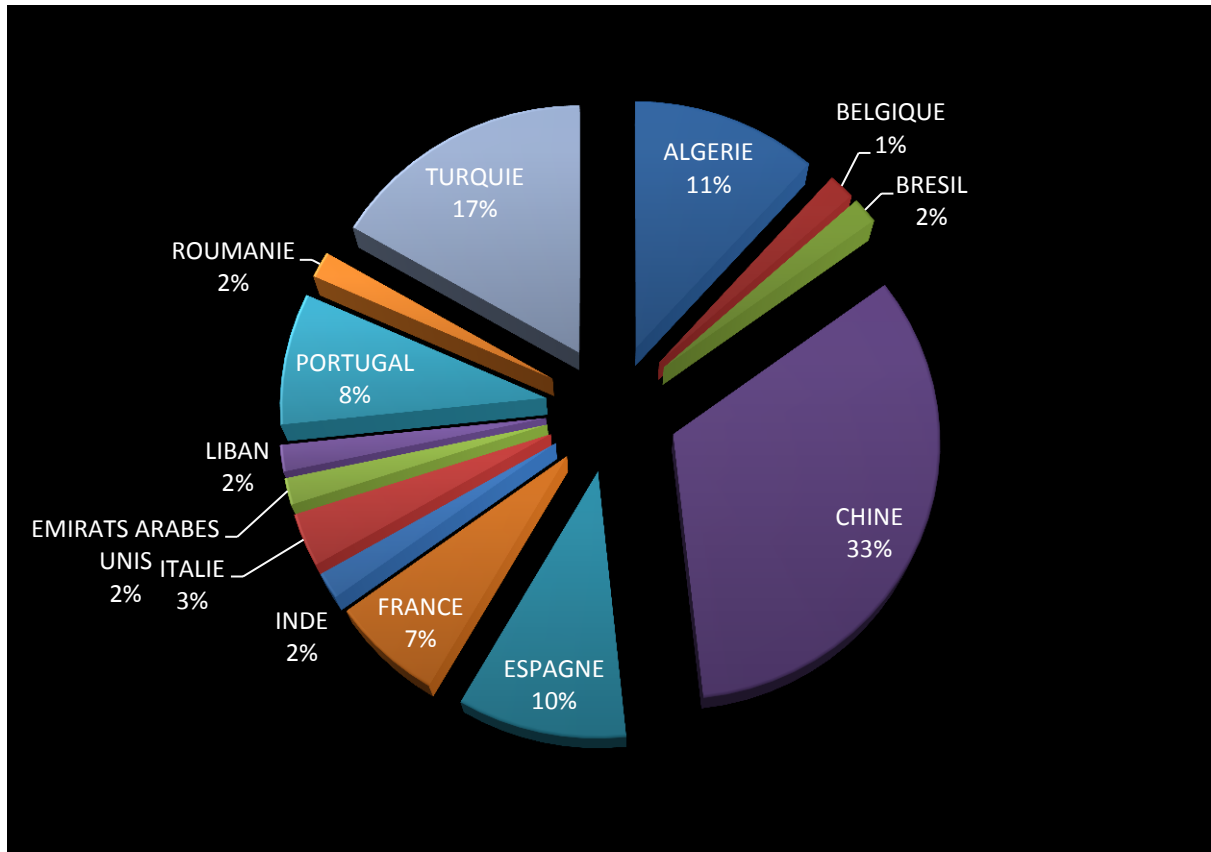


Figure 37 Ratios par pays des entreprises retenues dans la première short-list, traitement

Auteur2014.

NB: La part minime des entreprises algériennes est due à l'incapacité de répondre aux exigences de présélection. Selon le ministre, seules peu d'entreprises à l'échelle nationale ont été classées dans les catégories de 7 à 9 tandis pour leur capacité à réaliser le plus grand nombre de logements. Le reste est constitué de petites PME³³⁵, qui ont besoin d'une aide de l'Etat pour augmenter leur taille critique et leur permettre de réaliser des logements en plus grand nombre et rapidement.

³³⁴JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE ALGERIENNE N°5217 de Joumada El Oula 1423,28 juillet 2002, page 7.

4.7.1.2 Critères d'élaboration de la deuxième short-list :

C'est une mesure entreprise afin d'alléger les conditions d'accès aux cahiers de charges, notamment, en ce qui concerne le nombre de logements déjà réalisés par les entreprises soumissionnaires, et qui est passé de 1.500 logements à 4000 logements et plus. Elle rentre dans le cadre du soutien de l'Etat aux entreprises nationales du bâtiment, afin de les aider à augmenter leurs capacités en utilisant des moyens et des produits nationaux. Durant les années, 2013 et 2014, l'Agence nationale de l'Amélioration et du Développement du Logement (AADL) a enregistré 1522 appels d'offres déclarés infructueux, imposant l'urgence du renforcement des capacités nationales en matière de bâtiment et de recourir à la modernisation des moyens de réalisation comme choix stratégique. C'est ce qui a poussé le ministère de l'Habitat à opter, dès 2014 pour une deuxième «short-list» selon les critères suivants: avis de présélection nationale et internationale restreinte en vue de établissement d'une Short-List d'entreprise N°08/DGR/MHUV/2014, ayant les capacités requise pour prendre en charge les études et/ou la réalisation des projets d'habitat intégré de quatre cent(400) logements à moins de deux mille logement avec leur équipements d'accompagnement à travers le territoire national. Seules les entreprises ou groupements d'entreprises solidaires, (nationaux, étrangers ou mixtes Algéro-étrangères), possédant un certificat de qualification et de classification professionnelles en bâtiment, comme activité principale catégorie quatre (04) ou plus ou équivalent pour les entreprises étrangères, ayant réalisé durant les cinq dernières années au moins un projet de deux cent (200) logements d'un seul tenant ou d'un cumul de quatre cent (400) logements ou bien un équipement public classé au minimum à la catégorie C, sont éligibles.(voir annexe n°16 et annexe n° 18)

4.7.1.2.1 La liste des entreprises figurant dans la Short-List N°2 par pays :

La liste des entreprises figurant sur la deuxième Short List a été publiée suite à un avis de présélection nationale et internationale restreinte en vue de l'établissement d'une Short-list d'entreprise N°08/DGR/MHUV/2014. Publiée le 11 Aout 2014 sur Horizons et El Massa (voir annexe n°19), cette dernière a distingué deux zones comme champs d'action et agissements des entreprises à savoir :

CHAPITRE 4 : L'ENTREPRISE COMME ACTEUR PRINCIPAL DE CONCRETISATION DES PROGRAMMES DE LOGEMENT SOCIAL EN ALGERIE

Zone I : Adrar, Tamanarasset, Tindouf, Ouargla , el Oued , Illizi, Bechar, Ghardaia, Biskra , Laghouat.

Zone II: 38 wilayas autres que celles de la zone I.

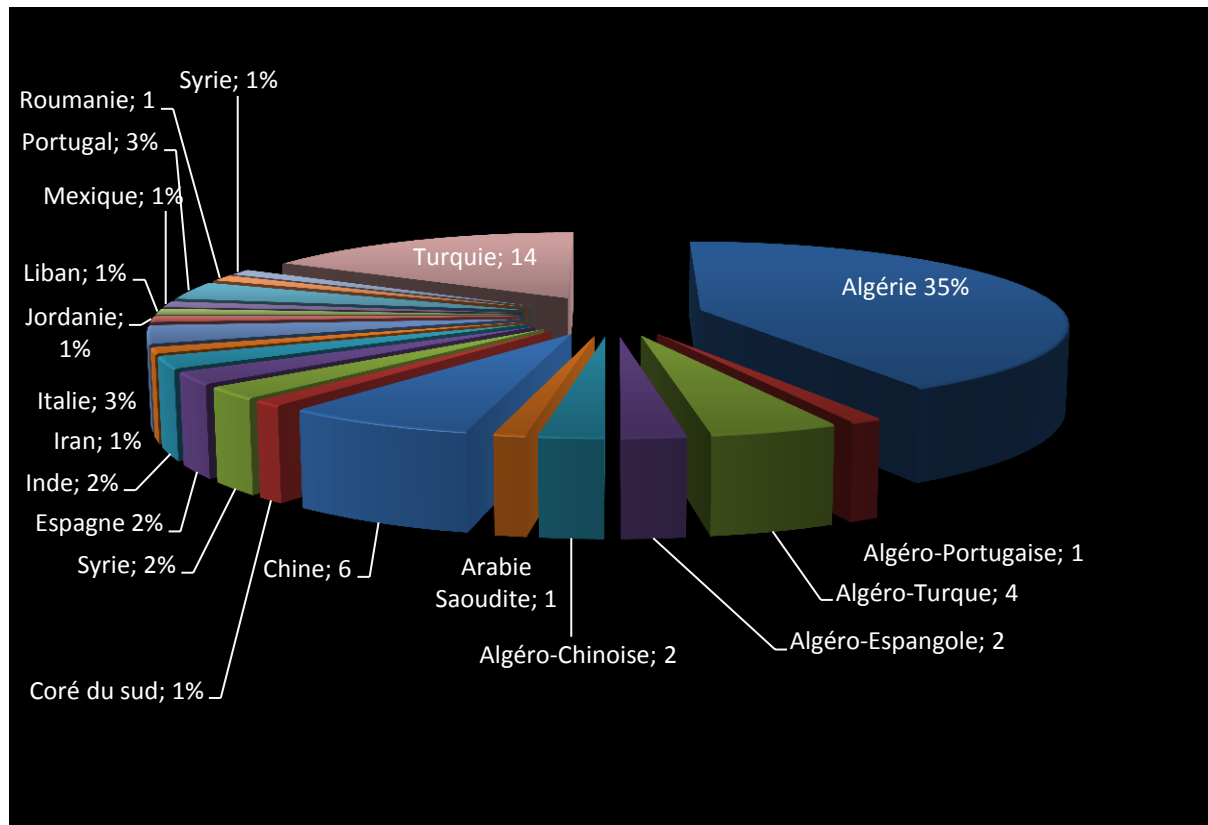


Figure 38 Ratios par pays des entreprises retenues dans la deuxième Short-List,

Traitement Auteur2014.

NB : Cette nouvelle liste permettra de soutenir les sociétés nationales notamment privées pour les impliquer dans la réalisation du programme national de logement, et ce, afin de renforcer les capacités nationales de réalisation.« ...nous devons mobiliser nos capacités nationales à travers l'attribution des projets de taille moyenne à nos entreprises nationale ».M.H.U.

La Liste additive à la Short-List publiée le 13 aout 2014 sur les quotidiens nationaux, est composée de 23 entreprises réparties à travers les wilayas en Zone I et/ou Zone II, dont (13 entreprises algériennes, 9 entreprises étrangères, et 1 groupement Algéro-turque) voir (annexe n°20).

Nous remarquons que la deuxième short-list ainsi que sa list additive sont majoritairement constituées par des entreprises algériennes, ainsi que des entreprises agissant en partenariat

avec les entreprises nationales dont le nombre le plus élevé est celui de l'entreprise algéro-turque.

Suite à la participation des entreprises étrangères dans la réalisation des programmes de logement et le budget alloué à cette opération. le secteur a connu une dynamisation, un nouveau souffle et une nouvelle opportunité qui a poussé à l'apparition de plusieurs nouveaux promoteurs immobiliers voulant participer dans ce programme à travers l'attribution de nouveaux agréments sur tout le territoire national et qui a atteint un chiffre de 6000 promoteurs jusqu'à la fin 2014.³³⁶

4.7.1.3 Caractéristique de la troisième short-List :

Cette nouvelle stratégie devait permettre une amélioration de la capacité de réalisation des Entreprises publiques qui est de 4.600 logements/an actuellement, à 32.400 logements/an à l'horizon de 2025. Il s'agit de douze (12) entreprises étrangères et de sept (7) groupements d'entreprises étrangers ou mixtes présélectionnés pour effectuer "les études et réalisation de cités intégrées avec VRD et équipements d'accompagnement à travers le territoire national dont le mode de réalisation est basé sur la préfabrication en usine fixe ou foraine (mobile)", précise le ministère dans son avis de publication. Les entreprises et les groupements d'entreprises de cette short-list établie après un avis de présélection nationale et internationale restreinte, lancé le 30 mai 2015 (voir annexe n°21), a été annulé juste après, au mois de décembre de la même année (voir annexe n°22).

4.7.1.4 L'appel d'offre national restreint pour l'élaboration des short-list :

L'annulation de la troisième short-list a été déclarée en vue de limiter les procédures et de favoriser les entreprises locales. L'Etat a voulu procéder à la dissociation du lot VRD et équipements d'accompagnement du lot logement, et de le confier à des entreprises algériennes par le lancement de l'avis d'appel national restreint. Le ministre de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville, lance un avis d'appel d'offres national restreint pour l'élaboration de la short-list N°02/DGR/MHUV/2016 du 18/05/2016 pour la présélection d'entreprises ou de groupement d'entreprises solidaires qualifiés, ayant les capacités requises pour prendre en charge la réalisation des projets de VRD primaires et secondaires, des sites d'habitat intégrés de 400 à 5000 logements ou plus avec les équipements publics d'accompagnement à travers le territoire national. (voir annexe n°23)

³³⁶ Interview avec le secrétaire générale du ministère.

CHAPITRE 4 : L'ENTREPRISE COMME ACTEUR PRINCIPAL DE CONCRETISATION DES PROGRAMMES DE LOGEMENT SOCIAL EN ALGERIE

Seules les entreprises ou groupements d'entreprises solidaires nationaux possédant un certificat de qualification et de classification professionnelles classifiées à la catégorie six (06) ou plus dans le domaine du BTPH, remplissant les conditions suivantes ; peuvent prétendre à la participation au présent avis. ne sont pas concernées par le présent avis les entreprises ayant déclaré faillite ou ayant fait l'objet d'une résiliation aux torts exclusifs. (voir annexe n°23)

NB : 1ere Publication sur le Journal El Moudjahid le 18/05/2016. Dépôt des offres le : 07 juin 2016 avant 13 heures

Les résultats de cet appel d'offre sont publiés le 02/09/2016. Ils ont présenté deux listes (voir annexe n° 24) distinctes des entreprises éligibles est retenues figurant sur la même short-liste, et ce proportionnellement à l'ampleur du programme à réaliser et en d'autre terme selon la taille du plan de charge et selon deux fourchettes la première, allant de 400 à 2000 logements est comprenant 34 entreprises au niveau national, la deuxième : de 2001 jusqu'à 5000 logements et plus incluant 32 entreprises sur l'échelle du territoire.

Dans un objectif d'accélération du programme et d'activation du processus de production de logement, l'Etat a procédé à une autre short-list uniquement pour la réalisation des équipements publics, par le biais de la présélection nationale restreinte N° 12/DGR/MHUV/2016 du 22/11/2016, en vue de l'établissement d'une short-list d'entreprises chargées de la réalisation des équipements publics des cités d'habitat intégrées à travers le territoire national. La publication des résultats de cette présélection est apparue le 07/03/2017 dans les mêmes journaux du lancement de l'appel d'offre, présentant une short-list de 83 entreprises nationales (annexe n°25).

4.7.1.5 Critères de renouvellement de la première Short-List :

Le ministère de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville informe l'ensemble des entreprises et groupements d'entreprises qui ont participé à ladite présélection que la short-list est établie pour une durée de 3 années à compter de la date de sa première publication sur les différents journaux. Pour cela la première short-list est renouvelée. Une Présélection Nationale et Internationale Restreinte N°11 /DGRJMHUV/2016 est effectuée pour le renouvellement de la Short-List d'entreprises pour l'étude et/ou la réalisation des cités d'habitat intégrées de 2000 à moins de 5000 logements, le résultat de cette dernière a eu lieu le 25 Janvier 2017 (Voir Annexe n°26).

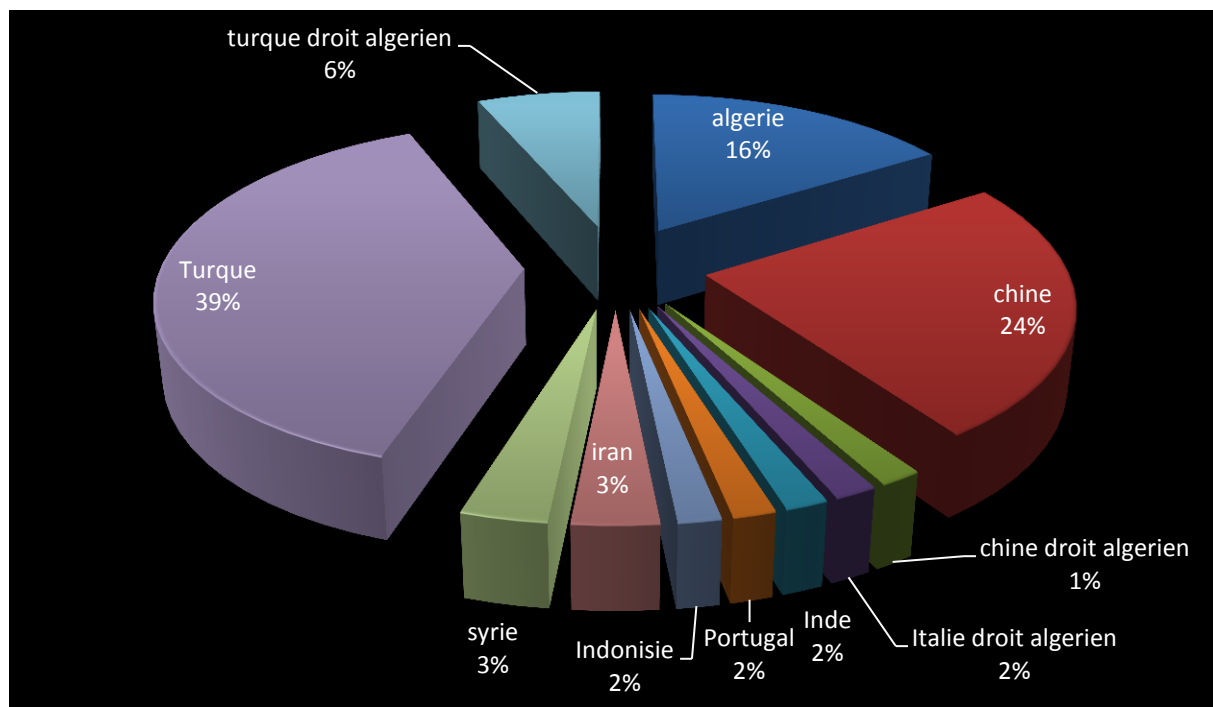


Figure 39 Taux de participation par pays des entreprises retenues a travers la short-list renouvelée, Traitement Auteur2018.

NB : l'effet de la premier short-list a débuté le 15/05/2013, et n'a été renouvelée qu'en date du 25/01/2017, c'est-à-dire après 7 mois de la fin de la date de sa validité, sachant que cette dernière est valable pendant 3 ans à partir de la date de sa publication.

L'évolution de la participation des différentes entreprises pour la concrétisation des programmes de logements nous a mené à approfondir notre exploration à travers une comparaison entre la première short-list en 2013 et celle renouvelée en 2017. Le nombre total des entreprises est presque identique pour les deux short-list (60 entreprises pour la première contre 62 entreprises pour la deuxième), avec une légère augmentation d'entreprises algériennes, dont leur nombre est passé de 7 à 10 entreprises, contrairement au nombre d'entreprises qui a régressé, en passant de 20 entreprises à 15 pour les entreprises chinoises et de 5 à 1 pour les entreprises portugaises. Quand aux entreprises turques, l'augmentation est considérable. Le nombre a accru de 10 à 24 entreprises. Plusieurs entreprises qui sont apparus dans la première short-list ne figuraient pas sur la deuxième short-list renouvelée à savoir : les entreprises espagnoles, françaises, italiennes, émiratis arabes unis, libanaises, belges et brésiliennes. En contrepartie, nous notons l'avènement timide de multiples nouvelles entreprises, telles que : les entreprises iraniennes, syriennes, et indonésiennes, ainsi que des entreprises qui ont opté pour le partenariat avec des entreprises algérienne avec la condition

du droit algérien a savoir: une entreprise algero- chinoise, une entreprise algero-italienne et 4 autres algero-turque.

4.7.1.6 Qui peut recourir aux short-list :

Les promoteurs publics, tels que les OPGI, l'agence AADL et ENPI³³⁷ peuvent recourir à cette liste pour sélectionner une entreprise et conclure un marché de « gré à gré »,³³⁸ uniquement pour la réalisation des programmes d'urgence. Afin de faciliter les procédures initiales découlant des appels d'offres pour le lancement des projets de logement, et selon la réglementation Algérienne, le service contractant a recours au gré à gré simple exclusivement dans les cas suivants :« quand les prestations ne peuvent être exécutées que par un partenaire cocontractant unique qui détient soit une situation monopolistique, soit à titre exclusif, le procédé technologique retenu par le service contractant; Dans les cas d'urgence impérieuse motivée par un danger imminent que court un bien ou un investissement déjà matérialisé sur le terrain et qui ne peut s'accommoder des délais de l'appel d'offres, à condition que les circonstances à l'origine de cette urgence n'aient pu être prévues par le service contractant et n'aient pas été le résultat de manœuvres dilatoires de sa part; Dans le cas d'un approvisionnement urgent destiné à sauvegarder le fonctionnement de l'économie ou les besoins essentiels de la population; quand il s'agit d'un projet prioritaire et d'importance nationale. Dans ce cas, le recours à ce mode de passation exceptionnel, doit être soumis à l'accord préalable du conseil des ministres »³³⁹.

4.8 Conclusion :

L'Algérie indépendante, était chargée de lourds objectifs, pour une mise en place d'une infrastructure adéquate du pays. Une nécessité primordiale à travers à réaliser à travers les différentes stratégies politiques, en vue de résoudre les problèmes issus de la situation dramatique de l'héritage colonial vécue à cette époque. La part du secteur de bâtiment ne faisait pas partie des majeures préoccupations de l'Etat, cela s'est répercuté sur la production de logement. Le début de l'Année 1970 l'Algérie avait adopté le système d'industrialisation du logement, sans pour autant qu'une planification stratégique et opérationnelle et des moyens nécessaires capables de prendre en charge cette nouvelle mise en œuvre de stratégie d'industrialisation n'aient été prévus. Cela s'est traduit par un déséquilibre entre l'offre

³³⁷ Entreprise national de promotion immobilière.

³³⁸ Le gré à gré est la procédure d'attribution d'un marché à un partenaire cocontractant sans appel formel à la concurrence. Journal officiel de la république algérienne n°52 du 28 juillet 2002, article 22. page5.

³³⁹ Journal officiel de la république Algérienne n°52, 28 juillet 2002, Art. 37. page6.

CHAPITRE 4 : L'ENTREPRISE COMME ACTEUR PRINCIPAL DE CONCRETISATION DES PROGRAMMES DE LOGEMENT SOCIAL EN ALGERIE

et la demande de logement, qui a empêché la satisfaction et la solvabilité du secteur, suivies de contraintes qui se sont répercutées sur le déroulement des opérations de réalisation. Au niveau stratégique (manque de financement affecté à ce secteur) il y avait la monopolisation de l'Etat (lourdeur de décision et d'approvisionnement) ainsi que le manque de qualification des parties prenantes dans le dit secteur. La crise économique au milieu des années 1980, due à la chute du prix du pétrole, avait aggravé la situation des entreprises agissant au niveau national pour la concrétisation de leurs plans de charge issus des différents plans de développements. Ce qui a conduit l'Etat à procéder à une restructuration de tous les secteurs de l'économie par l'ouverture du marché libéral, dès l'an 1990. Le secteur privé a été pendant longtemps muselé, malgré les efforts entrepris par l'Etat tel que l'encouragement de la promotion immobilière et l'insertion du financement bancaire ainsi que les subventions, les aides et la mise à niveau des PME. Celles-ci présentent la majorité du nombre totale d'entreprises algériennes, où le procédé utilisé était le coffrage traditionnel. Pour cela plusieurs projets ont été fréquemment freinés ou parfois arrêtés. De ce fait, le secteur de logement a accumulé un retard considérable et avait aggravé la crise de logement de plus en plus. Ce n'est qu'au début du 21^{ème} siècle, que l'Algérie avait lancé de grands projets de logement à travers les différents programmes de développements, dont la réalisation demandait des capacités et qualifications que la plus part des entreprises nationales ne possédaient pas. C'est ainsi que le gouvernement n'avait pas d'autre choix que de recourir au marché international à travers le lancement des appels d'offres nationaux et internationaux ainsi que l'élaboration des différentes « short-list » pour combler le déficit engendré par le déséquilibre entre l'offre et la demande afin d'atténuer la crise de logement.

CONCLUSION : PARTIER 2 :

Le manager est considéré comme un facteur indispensable pour la réussite des projets, quel que soit son niveau managérial (stratégique, tactique ou opérationnel), où la prise de décision dans le choix d'acquisition d'une application concrète doit être anticipée par une vraie réflexion pertinente des parties prenantes, répondant à un besoin sous condition de prospection des évolutions futures.

L'entreprise est considérée comme le maillon fort de concrétisation de projet, elle varie selon la taille, la classification et la forme juridique d'une entreprise à une autre, et appartient à des secteurs professionnels très divers. Le système de l'entreprise doit fonctionner par un pilotage managérial rigoureux, en vue de faire face aux pressions exercées par l'environnement institutionnel, cela s'effectue à travers l'analyse (PESTEL), qui permet d'identifier les influences majeures du macro-environnement d'entreprise, ainsi que les différents facteurs déterminant son positionnement et sa pérennité. Les obstacles qui peuvent surgir de l'environnement de l'entreprise après l'application de l'analyse (PESTEL), doivent faire face aux contraintes par la résolution de problèmes, en utilisant l'outil de gestion et d'amélioration pour l'aide à la décision, tel que le « diagramme Ishikawa ». Néanmoins cet outil de gestion peut être utilisé pour atteindre l'objectif (cible), à travers les différents effets considérés comme les clés de la réussite du projet qui sera utilisé dans autre cas d'étude. Le benchmarking est la seule démarche pour garantir la performance de l'entreprise et garantir sa pérennité dans le temps, en vue de renforcer le caractère d'attractivité et de compétitivité dans son domaine d'activité. En effet, le manager est le seul responsable de la promotion et de l'entretien de la motivation entre les différentes parties prenantes, ainsi que la proposition des différents scénarios susceptibles de résoudre les problèmes confrontés, durant tout le processus du projet, depuis l'émergence de l'idée jusqu'à la mise en exploitation du produit final qui est le projet, en respectant toutes les références élaborées de manière consensuelle par les parties prenantes, portant sur le respect et l'application : des règles et des lois, des marchés et des contrats, des plannings de bonne exécution.

Après l'indépendance, le cas des entreprises algériennes était marqué par une défaillance en raison de la non préoccupation de l'Etat du secteur du BTP, cet état de fait a été constaté à travers les différents plans de développements, où le secteur de BTP était défavorisé au vu de l'importance accordée par l'Etat uniquement aux secteurs industriels et agricoles. Cela a aggravé la situation de la crise de logement. Face à cette situation alarmante touchant la catégorie la plus démunie de la population, l'intervention de l'Etat s'imposait pour construire vite, en adoptant la même stratégie suivie en France après la guerre qu'est l'industrialisation

de bâtiment. Pour cela l'Etat a eu recours à la subvention massive et l'industrialisation de la construction à travers la création de grandes entreprises considérées comme leader dans l'industrialisation. Celles-ci ont contribué à la concrétisation d'un nombre considérable de logements, malgré les divers contraintes qui caractérisant cette époque, liés aux moyens nécessaires (humains, matériels et financiers), ainsi que l'approvisionnement en matériaux de construction dont le ciment était considéré comme étant le matériau clé de l'industrialisation. L'industrialisation et la préfabrication lourde, sollicitent, donc, une combinaison entre : les investissements conséquent, l'approvisionnement en moyens nécessaires à la production et la compétence des cadres et managers. Cette initiative stratégique d'industrialisation était décidée sans la prise en compte préalable de ses dépendances et de ces exigences. Malheureusement, la conjoncture économique qu'a connue l'Algérie était l'une des contraintes majeures conduisant à l'échec de l'industrialisation accompagnée par la dissolution et la fermeture de plusieurs grandes entreprises. En effet, l'Etat devait opter pour la privatisation qui consistait à une opération de transfert de propriété des acteurs publics vers des investisseurs privés. Elle était considérée par le gouvernement, comme une stratégie de financement de leurs déficit et de désengagement de l'Etat de certaines activités par l'adoption du nouveau régime « Etat libéral ». Malgré l'encadrement des institutions ainsi que l'implication des systèmes bancaire privés, l'opération de la privatisation n'avait connu que de rares succès constatés aux niveaux de quelques entreprises, car la majorité souffrait d'énormes obstacles dus aux dettes trop élevées. La nouvelle stratégie de l'économie de marché a vu l'émergence de plusieurs entreprises dans le domaine du bâtiment, suite au subventions et aides octroyées par l'Etat , ainsi que l'implication de la participation financière des citoyens pour l'acquisition de logement (logement promotionnel),cette nouvelle initiative a permis la diversification de l'offre étroitement liée aux ressources du bénéficiaire de logement. Donc durant une période de 15 année à compter de l'ouverture du marché libéral, l'Algérie c'est retrouvée avec un nombre élevé et considérable majoritairement des PME privées et publiques, exerçant chacune dans son domaine avec une productivité et une efficacité très affaiblie, à l'exception de quelques-unes qui étaient engagées dans la compétitivité et l'intégration des outils managériaux. Ce résultat n'était pas probant au regard des efforts consentis par l'Etat tel que la MAN qui avait ambitionné le renforcement des capacités des entreprises et l'acquisition des méthodes managériales innovantes permettant le développement et la pérennité à l'intérieur ou à l'extérieur du pays. Il faut dire que l'Algérie a perdu beaucoup de temps à prendre conscience de la MAN de ces entreprises. Car ces dernières sont considérées comme les principaux acteurs de la production de logement, en vue

de garantir la stabilité sociale du pays, et ce à travers le lancement des programmes ambitieux à partir du premier programme lancé en 2005 qui visait la réalisation d'un million de logement. L'Etat s'est trouvé face à un déficit énorme touchant le secteur du bâtiment, et vu l'ampleur du programme nécessitant l'attribution des plans de charge consistants, le recours à l'industrialisation était nécessaire pour remédier à la crise du logement. Etant donné la déclaration officielle de l'infructuosité des appels d'offre nationaux, le premier responsable du secteur de logement proclama la nécessité des appels d'offre internationaux. Durant le lancement du deuxième programme quinquennal 2010/2014, qui avait pour objectif la réalisation de deux million de logement, une décision ministérielle avait été prise pour l'élaboration des différentes « short-list » en vue de faciliter l'attribution des marchés entre le contractant et le co- contractant.

La question qui mérite d'être posée est la suivante : à quel point l'arrivée massive des entreprises étrangères a- t- elle contribué à l'évolution de la production de logement ? Et quels sont les avantages et les inconvénients issus de l'application des différentes « short-list » ?

PARTIE 3 : INTERPRETATION ET DISCUSSION DES RESULTATS

CHAPITRE N°5 : ANALYSE DES CAS D'ETUDE ET INTERPRETATION

5.1 Introduction

Sur la base des deux parties évoquées précédemment, ainsi que des données réelles qui nous ont été fournies par le ministère de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville, concernant la production du parc de logement durant la période de 1962 jusqu'à 2016, nous avons analysé et interprété un bilan (élaboré par nos soins). Dans ce bilan, nous avons ressorti la variation dans l'évolution de la production de logement par rapport à la stratégie mise en œuvre par l'Etat, s'étalant sur la période suscitée, principalement caractérisée par deux périodes : celle de « l'Etat providence » puis celle de « l'Etat libéral ». Les résultats issus du bilan, nous ont montré que la production de logements est fortement liée à la stratégie politique mise en œuvre par l'Etat et à la conjoncture économique. Pour mieux approfondir les causes réelles susceptibles d'influencer cette évolution et les contraintes y afférentes, nous avons jugé nécessaire l'élaboration d'un questionnaire adressé au maître d'œuvre. Les interprétations des résultats étaient regroupées en vue de faire ressortir les contraintes liées au management, et soumises à une analyse à travers les 10 domaines de connaissance du management. Pour compléter les résultats obtenus, nous avons opté pour une opération d'investigation sur terrain « nouvelle ville Ali-Mendjeli » Wilaya de Constantine, où nous avons appliqué l'outil Ishikawa sur 3 projets réalisés par 3 entreprises différentes « Turque, Chinoise et Algérienne ». Ce qui nous a permis de confirmer, que la plus grande part du programme de logement a été confiée et concrétisée par des entreprises Turques. Celles-ci se retrouvant face à un plan de charge important et dépassant leurs capacités. Fait mis à jour par l'analyse de 9 projets attribués à une même entreprise turque (ASLAN). Le choix de l'entreprise turque dans le secteur du bâtiment est dû principalement : à la technique utilisée pour l'industrialisation « coffrage tunnel », la rapidité d'exécution et la mise en œuvre. Fait ressorti à travers, l'analyse Ishikawa (concernant les 3 projets choisis), la présentation des phasages (nécessaires à la construction pour garantir le bon déroulement), ainsi qu'à travers l'analyse des différents plannings. En fin nous avons soumis tout notre travail de recherche à l'analyse PESTEL afin de déterminer les facteurs d'échec entravant l'aboutissement des programmes présidentiels de logement.

5.2 Bilan réel de production de logement et résultats qui soulèvent des questions de fonds (1962/2016) :

Pour donner une vision synoptique de l'évolution de la production de logement, cité en détail dans (le chapitre 2), par rapport aux entreprises participant à la réalisation des programmes abordées en (chapitre 4), nous nous trouvons contraints de diviser cette évolution du processus de production en deux grandes étapes. La première couvrant la période de l'Etat providence s'étalant de 1962 jusqu'à 1989, où l'Etat se basait essentiellement sur les différents plans de développement cité auparavant. La deuxième étape, qui est la période de l'Etat libéral, à partir de l'année 1990 jusqu'à ce jours, et qui se basait sur les programmes présidentiels de développement. Sur la bases des bilans effectués au sein du ministère et les renseignements fournis par ce dernier (illustrés sur les tableaux n°14 et tableau n°15) nous avons établi deux graphes relatifs aux deux grandes périodes (Figure n°40 et la (Figure n°41).

5.3 Etat de fait de la période 1962/1989 relative à la production de logement : « Etat providence » :

Pour la période de l'Etat providence du 1962 jusqu'à 1989, nous avons repartie l'évolution de la production de logement en six périodes distinctes : la période après l'indépendance (1962/1966), les périodes des plans de développement (plan triennal, deux plans quadriennaux, et deux plans quinquennaux) 1967 jusqu'à 1989, y compris les périodes creuses qui représentent l'évaluation des plans et le reste à réaliser (RAR) .

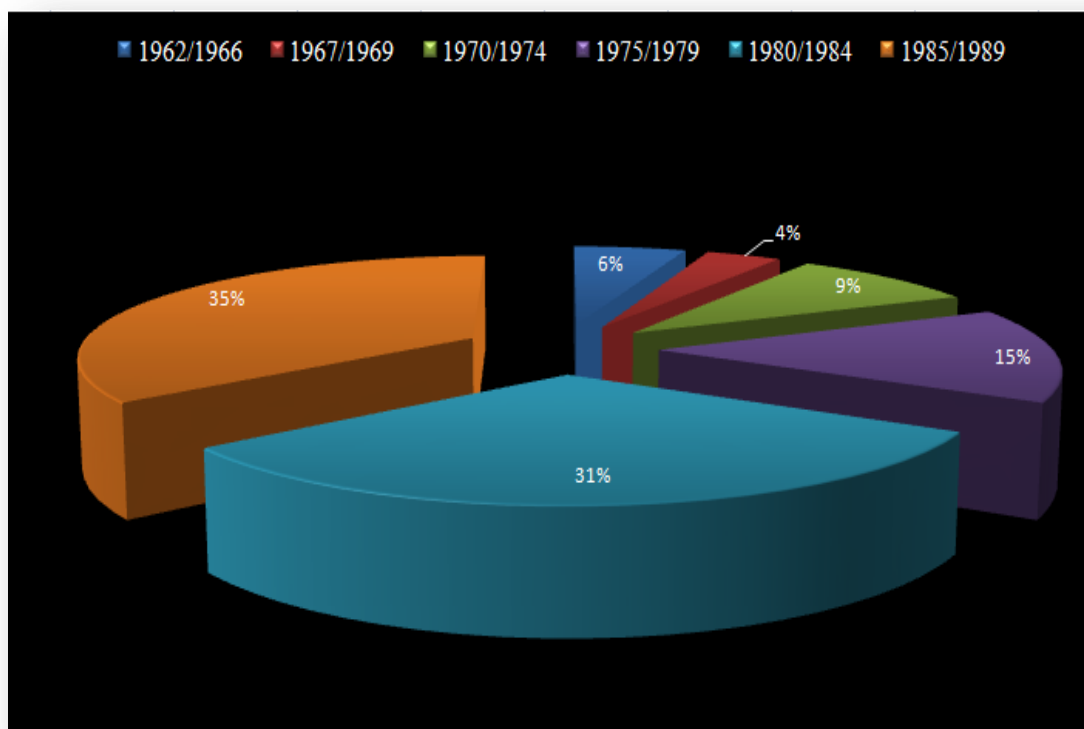


Figure 40: Evolution du taux de production de logement durant la période de l'Etat providence 1962/1989. Traitement Auteur 2017

5.4 Constats et analyse relative à la production de logement : « Etat providence » :

5.4.1 La période 1962/1966 :

C'est la période au lendemain de l'indépendance. Un travail d'analyse de contenu des journaux officiels nous a permis de synthétiser que la préoccupation majeure de l'Etat était de rétablir la situation politique, d'assurer la stabilité du pays et de mettre de l'ordre dans le régime de l'Etat algérien à travers la constitution, ainsi que la mise en place par referendum (le décret du 19 juillet 1962 reformes politiques). Notamment la constitution de l'exécutif provisoire pour un démarrage des projets de lois afin d'intégrer les cadres existants à cette époque et dont le nombre était très réduit, et encourager la formation de nouveaux cadres pour combler la carence due au départ rapide et massif de centaine de milliers d'étrangers ayant constitué pendant l'époque coloniale l'essentiel de l'encadrement administratif, commercial et industriel. Cela avait réduit le potentiel d'activité de l'Etat Algérien.

Tout cela c'est traduit par des insuffisances patente en matière de planification et de gestion touchant pratiquement tout les secteurs confondus et en particulier le secteur du bâtiment

représenté par un taux très faible voir négligeable qui est de 6% de la production totale de logement.

Durant cette même période l'Etat a entamé la préparation du plan triennal de développement en vue de le lancer ultérieurement.

5.4.1.1 La période 1967/1969 :

L'évolution de la production de logement a régressé de 6% à 4% à cause de la planification nationale mise en place par l'Etat à travers le lancement du premier plan triennal, où l'Etat a réservé un budget très réduit au secteur du bâtiment, car l'Etat s'est penché sur les deux secteurs agricole et industriels jugés prioritaires en leur attribuant les taux les plus élevés dans la répartition du budget national (voir plus de détail en supra).

5.4.1.1.1 La période 1970/1974 :

Nous avons constaté que l'évolution de la production de logement a doublé en passant de 4% à 9% par rapport à la production totale de logement. L'Etat avait pour objectif l'amélioration de ce secteur, et visait la réalisation de 100 000 logements par an à travers un premier plan quadriennal (1970/1973). A cette époque, l'Etat avait commencé par mettre en place une nouvelle stratégie d'industrialisation de bâtiment, par l'émergence de grandes entreprises spécialisées dans l'utilisation des procédés de préfabrication du bâtiment, à savoir (l'entreprise SONATIBA, l'entreprise SORECOR et l'entreprise ECOTEC..), en vue de produire un nombre important de logement en milieu urbain et faire face à la demande. En plus l'encouragement de la production de logement rural, dans le but de lutter contre l'exode rural par la réalisation de 112 villages socialistes dotés des équipements d'accompagnement nécessaires décidés en 1971. (Voir détail en supra).

5.4.1.1.2 La période 1975/1979 :

Nous remarquons une augmentation de l'évolution de la production de logement. Celle-ci est passée de 9% à 15%. Cette légère augmentation jugée insatisfaisante malgré la présence de grandes entreprises nationales et quelques entreprises étrangères (voir supra) susceptibles de réaliser un nombre important de logement. Plusieurs contraintes ont constitué la principale cause du freinage de l'aboutissement des programmes attendus. Telles que les contraintes liées à l'approvisionnement, aux ressources humaines (management opérationnel), ainsi que la mauvaise gestion administrative matérialisée par la centralisation et la lourdeur dans la prise de décision (management stratégique et tactique) malgré l'adoption du nouveau découpage

administratif paru en 1974 parallèlement au lancement du deuxième plan quadriennal (1974-1977), dont le nombre de wilayas est passé de 16 à 31, venu en réponse au souci d'associer plus étroitement les échelons locaux à toutes les étapes de la planification. C'est à partir de 1977 et à la fin de la période du deuxième plan quadriennal, qui n'a pas atteint les objectifs de réalisation escomptés dans le secteur du bâtiment (voir supra) et lors de la création du ministère de l'Habitat et de la Construction durant la même année en substitution au ministère de la reconstruction des travaux publics et de transport apparu le 16/11/1962 au journal officiel N°4, que l'Etat avait déployé les moyens financiers. Nonobstant cela, ceux-ci sont restés toujours insuffisants au secteur du bâtiment pour une éventuelle amélioration.

5.4.1.1.3 La période 1980/1984 :

Cette période qui coïncide avec celle du premier plan quinquennal est marquée par une croissance considérable dans le domaine de la production de logement où le taux a doublé en passant de 15% à 31% par rapport au nombre total prévu pour cette période due à la création de plusieurs entreprises agissant à travers la majorité des wilaya telles que : l'Entreprise de réalisation et de Construction d'Alger (EC-ALGER), l'Entreprise de Réalisation et de Construction d'Alger (ERC-ALGER), l'Entreprise de Construction d'Oran (EC- Oran), l'Entreprise de Construction de Constantine (EC- Constantine), l'Entreprise de Construction de Blida (EC- Blida)...etc. (voir supra), et cela était aussi le fruit résultant de la création de ministère de l'habitat et de la construction à partir de l'année 1977.

5.4.1.1.4 La période 1985/1989 :

Nous constatons une légère amélioration du taux de la production de logement qui passe de 31% à 35% durant cette période, d'où nous relevons que la cause majeure en est la décentralisation totale et le transfert de la tutelle de la majorité des entreprises relevant du MUCH en 1985 aux walis territorialement compétents. Les entreprises restructurées, n'opéraient, que chacune au niveau de sa wilaya respective. Cette période couvre celle du deuxième plans quinquennal caractérisé par la réorganisation du système de promotion immobilière qui fut confié à deux organismes différents EPLF³⁴⁰ (1986) ex l'ONLF³⁴¹, et l'OPGI³⁴² (1976) ex OPHLM Ces organismes avaient le monopole de toutes les activités

³⁴⁰ Entreprises publiques du Logement Familial

³⁴¹ Office National du Logement Familial

³⁴² Offices Publics de Promotion et de Gestion Immobilière

de promotion immobilière, suite à la promulgation de la Loi N° 86 – 07 sur la promotion immobilière, exclusivement réservée au secteur d’Etat.

5.4.2 Etat de fait de la période 1990/2016 relative à la production de logement : « Etat libéral » :

Pour la période de l’Etat libéral de 1990 jusqu’à ce jour, nous avons divisé l’évolution de la production de logement en cinq périodes distinctes : la période de (1990/1998) l’Etat a commencé par l’adoption du nouveau régime de l’ouverture de marché en décrétant une panoplie de textes relatifs au secteur de production de logement. Telles que les lois d’urbanisme (instrument, foncier...) ainsi que les lois relatives aux entreprises et leur privatisation. Cette période représente aussi une crise socio-économique qu’a connu l’Algérie (appelée décennie noire). La seconde période concerne la phase de préparation du premier programme quinquennal suite à l’embellie financière. Les deux périodes qui suivent représentent les deux programmes quinquennaux (2005/2009 et 2010/2014). Et enfin la période de 2015/ 2016 représente la dernière période du bilan, suite au donnée recueillies au sein du ministère de l’habitat de l’urbanisme et de la ville.

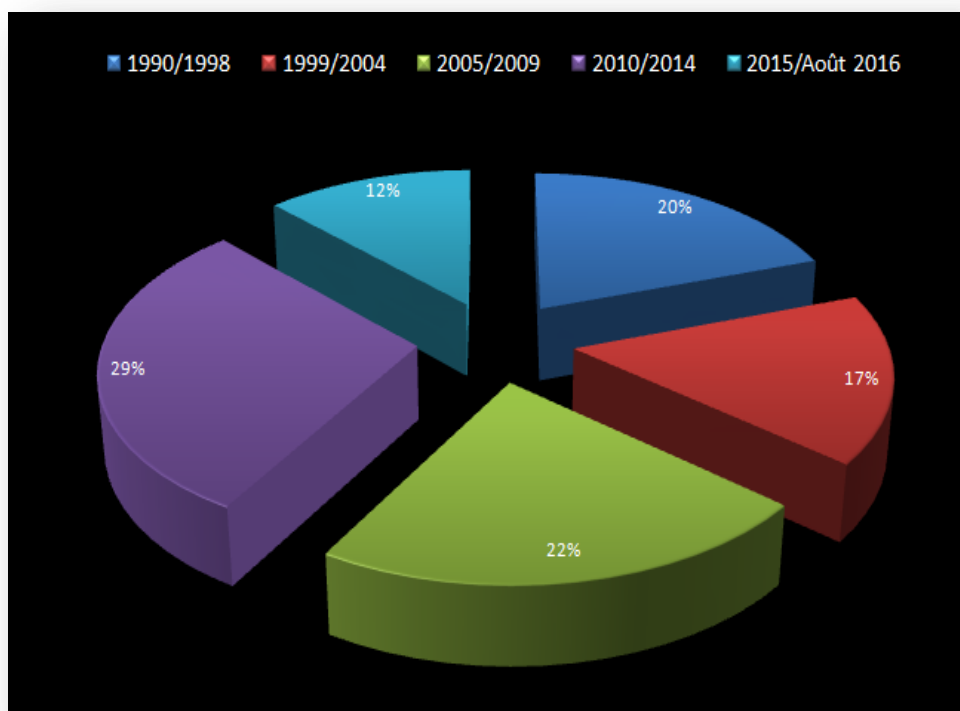


Figure 41 Evolution du taux de production de logement durant la période de l’Etat libéral 1990/2016, Traitement Auteur 2017

5.4.2.1 Constats et analyse relative à la production de logement : « Etat libéral » :

5.4.2.1.1 La période 1990/1998 :

Nous remarquons d'après la figure n°41 que l'évolution du logement a atteint 20%, suite aux efforts considérables fournis par l'Etat à travers le lancement de nouveaux projets accompagnés d'une panoplie de textes, en vue d'encadrer l'acte de bâtir et afin de renforcer la rentabilité des moyens de réalisation de logements. Le secteur de bâtiment a connu une tendance à l'augmentation de l'offre en logements promotionnels et l'encouragement par les subventions et les aides de l'Etat citées en supra, où le secteur privé a gagné du terrain dans le processus de réalisation en raison de l'ouverture de la concurrence et de la libération du coût de réalisation du logement et cela malgré la situation critique qu'a vécu le pays (décennie noire).

5.4.2.1.2 La Période 1999/2004:

L'évolution de la production de logement représente 17% du total. Nous pouvons constater une légère amélioration (17% durant 5ans) par rapport à la période précédant (20% durant 8 ans) cela est dû à la privatisation des entreprises publiques du bâtiment où on assistait à une course acharnée des opérateurs privés pour l'acquisition des équipements des entreprises dissoutes³⁴³ au moindre prix. Cet état de fait a été confirmé par la réalisation d'un taux acceptable au cours de cette période caractérisée par la disponibilité des moyens financiers publics et privés, susceptibles d'être mobilisés, qui ont été mis à contribution (au cours de l'année 2002, 200 milliards de DA, étaient disponibles dans les caisses des organismes public mais non exploités,... (Voir supra)). A la fin de cette période, l'Etat s'est engagée dans la lutte contre la prolifération de l'habitat insalubre, sous toutes ses formes en donnant la priorité à l'éradication des bidonvilles³⁴⁴ à travers le lancement d'importants programmes quinquennaux, à partir de l'année 2005.

5.4.2.1.3 La période 2005/2009:

Nous constatons une évolution de la production de logements qui est passée de 17% à 22%. Le début de cette période a connu le lancement du 1^{er} programme ambitieux du logement qui visait la réalisation d'un million de logement, tous segments d'offre confondus. La croissance du taux de production de logement durant cette période est due

³⁴³ La privatisation par la vente des entreprises publiques du bâtiment, dont la liste est fixée par le décret 98/95 du 07 juin 1998 (J.O n° 41 du 10/06/1998).

³⁴⁴ La promulgation de la loi 04-04 pour la lutte contre l'habitat insalubre.

PARTIE 3 : INTERPRETATION ET DISCUSSION DES RESULTATS

au développement des entreprises algériennes constituées majoritairement par des PME. Cependant, ne pouvant pas prendre en charge la concrétisation d'un tel programme, leur incapacité a incité le maître de l'ouvrage à lancer des appels d'offre nationaux et internationaux stipulant l'implication des entreprises étrangères, lorsqu'il s'agit d'un nombre important de logement à réaliser et d'un seul tenant. De ce fait, la contribution des entreprises algériennes au marché algérien était insignifiante durant cette période.

5.4.2.1.4 La période 2010/2014:

Nous constatons une augmentation du taux de production de logement qui est passé de 22% à 29%, suite au lancement par l'Etat du 2^{ème} programme présidentiel qui avait pour objectif la réalisation de deux millions de logements où une très grande importance a été accordée au logement rural qui s'inscrivait dans la stratégie politique globale, et ce pour empêcher la prolifération de l'habitat précaire et lutter contre l'exode rurale en vue de concrétiser l'objectif primordial qu'est l'éradication des bidonvilles.

La consistance et le cumul du nombre de logements prévus et non réalisés du programme précédent ont accentué le déficit en matière de logement. Ce qui a nécessité la contribution de nouvelles entreprises agissant dans tout le territoire national suite à l'élaboration de la première short-list et sa mise en application à partir de l'année 2013, où le nombre était considérable, réalisant une cadence jamais vécu dans ce secteur, matérialisée par une nette augmentation confirmée durant la période qui succède (2015/ aout 2016).

5.4.2.1.5 La période 2015/ aout 2016:

Cette période était caractérisée par la réalisation d'important nombre de logement dont l'évolution présente 12% durant une courte période (21 mois) est cela est du au choix des entreprises à travers différentes short-list et selon la formule de gré à gré.

5.4.3 Synthèse du bilan :

Nous concluons de ce qui a été soulevé durant toute la période, depuis 1962 jusqu'à l'année 2016, que la production de logement était tributaire de la stratégie politique mise en œuvre par l'Etat, influencé par les contraintes dues principalement, dans la première période 1962/1989, au régime politique adopté « l'Etat providence », et la conjoncture économique. Tout cela c'est répercuté sur la cadence de réalisation, malgré la présence de grandes entreprises leader dans le domaine de l'industrialisation et l'utilisation de différents procédés. L'appareil de production de logement a évolué malgré l'existence de diverses contraintes évoquées

PARTIE 3 : INTERPRETATION ET DISCUSSION DES RESULTATS

auparavant, freinant l'amélioration de la cadence de réalisation prévue à travers les différents plans de développement. Par contre durant la deuxième période s'étalant de 1990 à 2016 accompagnée par un changement de régime politique « Etat Régulateur » à travers la veille sur l'application des lois, et la gestion des programmes présidentiels couvrant tout le territoire national. La production de logement a donc connu une nouvelle tendance par l'encouragement de la promotion à travers les subventions et les aides octroyées aux promoteurs ainsi qu'aux acquéreurs. Le début de l'émergence d'une nouvelle stratégie adoptée et mise en œuvre par l'Etat qui a malheureusement coïncidé avec la période d'instabilité politico-social du pays « Décennie noire », et a été la contrainte principale qui a entravé le développement du secteur du logement d'une part et a favorisé la prolifération des bidonvilles en accentuant le phénomène de la crise relative à ce secteur d'autre part. Ce n'est qu'à partir de l'an 2005 (durant le lancement du premier programme quinquennal de développement 2005/2009) que le secteur a suscité une préoccupation de l'Etat, qui c'est matérialisée par le lancement d'un programme ambitieux d'un million de logement suite à l'embellie financière relative à l'augmentation du prix du pétrole. Par la suite l'Etat a procédé encore au lancement de deux millions de logement à travers le deuxième programme quinquennal 2010/2014, afin de garantir une stabilité sociale et d'apaiser la crise du secteur. Il s'agit au total, d'un programme global de réalisation de 3 millions de logements (tout segment d'offre confondu), durant une dizaine d'années où l'Etat n'avait pas élaboré une étude préalable concernant les entreprises, comme étant les principaux acteurs de production de logement, susceptibles de prendre en charge un tel programme. Malgré la grande préoccupation de l'Etat vis-à-vis de l'amélioration de la situation des entreprises algériennes, dont la majorité été formée des PME, à travers la mise à niveau, les différents aides et subventions octroyées au secteur du BTP, ces dernières n'étaient pas en mesure d'absorber le déficit, en prenant d'importants plans de charge. Le recours aux entreprises étrangères faisait partie de la nouvelle stratégie de l'Etat pour une éventuelle accélération de la cadence de réalisation de logements programmés. La mise en œuvre de cette nouvelle stratégie a été concrétisée par l'élaboration des différentes short-list. En effet, ces dernières incluant des entreprises leader dans le domaine de la construction et de l'industrialisation du bâtiment, issues des différents pays dans le monde, et répondants aux conditions exigées par le gouvernement. À partir de l'application de la première short-list en 2013, une nette amélioration de la production de logement a été constatée dans tout le territoire national, mais l'objectif prévu par l'Etat à travers les différents programmes de développement n'a pas été atteint.

Ce bilan a permis de projeter les différentes actions stratégiques mises en œuvre par l'Etat durant toutes les périodes mentionnées, sur l'évolution de la production réelle du logement. Nous avons pu faire ressortir les différentes contraintes liées au développement de la production de logement qui sont principalement d'ordre stratégique et conjoncturelle. Pour approfondir notre recherche dont l'objectif est de mettre en exergue les contraintes réelles liées au décalage entre stratégie politique et mise en œuvre des projets d'habitat à l'échelle nationale, un questionnaire s'avère nécessaire.

5.5 Interprétation des résultats du questionnaire:

5.5.1 Échantillonnage et objectif de l'élaboration du questionnaire :

Le bilan, cité auparavant ainsi que le recueil et l'analyse des informations concernant le secteur de logement, nous ont facilité l'élaboration du questionnaire et cibler la catégorie choisie, qui est celle des architectes agréés exerçant au niveau national et assurant le suivi des programmes de logement. Le questionnaire adressé aux maîtres d'œuvre comme étant responsable du suivi des projets pour le compte du maître de l'ouvrage, permet de faire ressortir les contraintes réelles liées au non aboutissement de programme. Pour avoir un aperçu général sur les contraintes freinant l'aboutissement du programme, l'échantillon a été réparti sur 2/3 à l'échelle nationale, représenté par les présidents des conseils locaux de l'ordre des architectes des différentes wilayas, impliqués, expérimentés et mieux placés pour relever les contraintes liées à la production dans leur wilaya. Le 1/3 de l'échantillon, a été représenté par les architectes exerçant au sein des bureaux d'études agréés et chargés de la mission suivi des programmes de logement, par les organismes de L'OPGI et L'AADL qui sont les principaux acteurs de production de logement social.

Le questionnaire objet de la présente recherche avait été distribué aux 60 architectes :

- ✚ 40 questionnaires sur 48 ont été adressés aux présidents des conseils locaux de l'ordre des architectes au niveau national (absence de 8 présidents), lors du congrès national (annexe3) en présence du ministre de l'habitat de l'urbanisme et de la ville.
- ✚ 20 questionnaires ont été distribués aux architectes exerçant au sein des bureaux d'études agréés, assurant le suivi du programme de logement social pour le compte des organismes OPGI et AADL wilaya de Constantine. Ces questionnaires ont été distribués sur différents chantiers.

5.5.2 Consistance du questionnaire :

Le questionnaire objet de la présente recherche contient 4 rubriques englobant 4 niveaux :

- ✚ **Niveau de choix et de sélection de l'interviewé :** englobe la première rubrique qu'est : l'information sur l'interviewé. Son objectif principal est de cibler les catégories d'architectes possédants une expérience dans le domaine (présidents des conseils locaux des architectes et architectes ayant une expérience et assurant le suivi du programme de logement à la wilaya de Constantine).
- ✚ **Niveau suivi de programme de logement (Maitre d'œuvre) :** englobe la deuxième rubrique qu'est l'information sur le choix des BET pour la concrétisation des programmes de logement social. L'objectif étant de connaître la consistance du plan de charge propre à la concrétisation de programme ainsi que la formule de passation, les moyens à bord mis à disposition pour assurer la mission suivi.
- ✚ **Niveau concrétisation de programme de logement (Entreprise) :** englobe la troisième rubrique qu'est l'information sur la réalisation du programme de logement, dont l'objectif était de recueillir le maximum d'informations sur le système constructif utilisé (type de coffrage) par les entreprises (locales, étrangères ou mixtes) ainsi que de savoir si les programmes ont été réalisés dans les délais, dans le cas contraire, qu'elles ont été les principales contraintes ?
- ✚ **Niveau qualification des acteurs et management (Manager) :** englobe la quatrième rubrique qu'est celle des contraintes liées à la concrétisation des programmes présidentiels, dont le principal objectif est de connaître les motifs de retard des projets de réalisation du programme selon le jugement des expérimentés dans le domaine.

Remarque : en vue de procéder à la collecte d'un maximum d'informations principalement liées aux contraintes freinant l'aboutissement de réalisation du programme de logement, qui représente la question clé de notre recherche, nous avons opté pour un questionnaire ouvert(voir annexe n°27)., qui a été remodelé est réajusté en modalités en fonction des réponses collectées des interviewés voir annexe n°28).,

5.5.3 résultats du questionnaire :

Le contenu du questionnaire a été traité par le logiciel SPSS version 22 ,(voir les tableaux des résultats sur annexe n°29), en vue de procéder à une illustration claire de réponses collectées et donner une meilleure lisibilité aux résultats relatifs aux contraintes liées au freinage d'aboutissement du programme s'ajoutant à contraintes citées auparavant.

+ Réponses liées au niveau du choix et de sélection de l'Interviewer :

Dans cette rubrique nous avons retenu l'ancienneté dans la profession d'architecte illustré sur la figure n° 42 ,et non la date d'inscription au tableau national car cette dernière ne permet pas de calculer l'ancienneté dans le domaine.

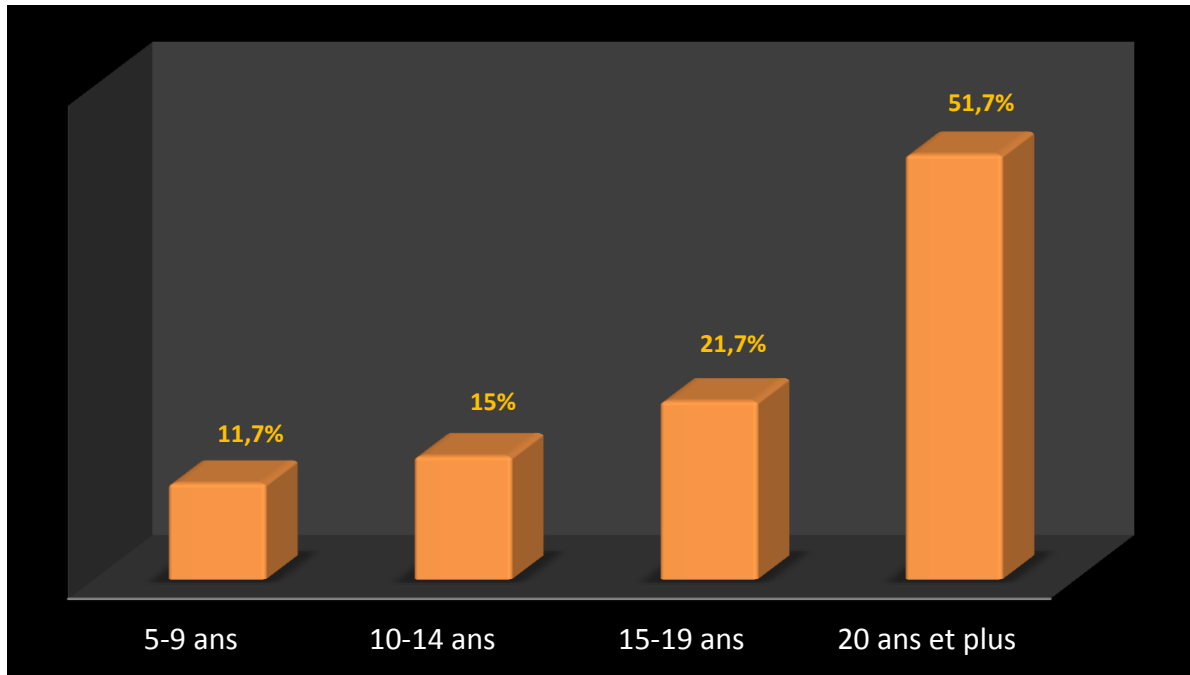


Figure 42 Ancienneté dans la profession d'architecte, Source Auteur

Nous constatons sur le graphe que les architectes interviewés possédant 20ans d'expérience et plus, représentent la majorité avec 51.7%. C'est le critère déterminant du choix de notre échantillon, pour une éventuelle efficacité des réponses liées principalement aux contraintes soulevées.

+ Réponses liées au niveau du suivi de programme de logement (Maitre d'œuvre) :

1- participation des BET pour la concrétisation des programmes du logement social

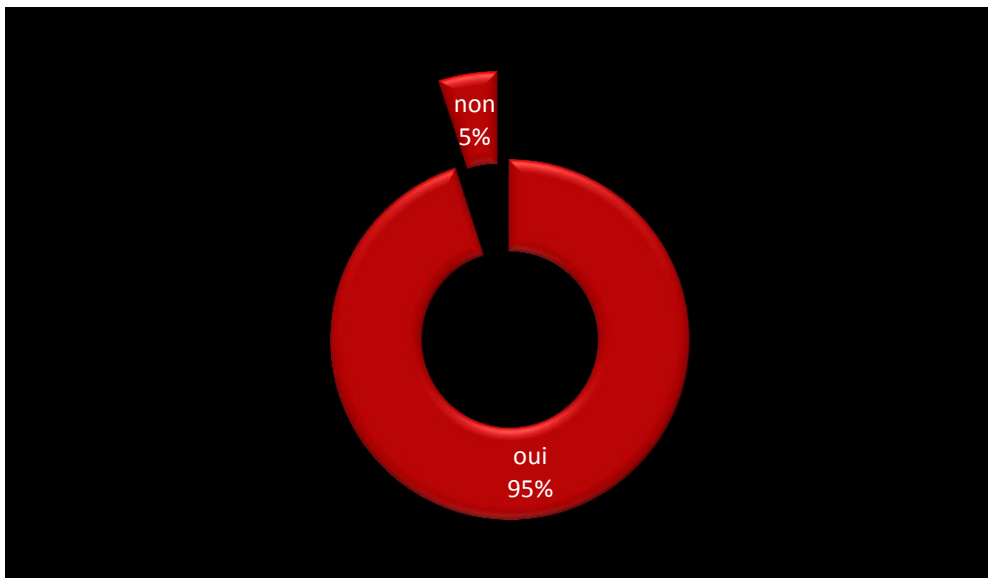


Figure 43 Contribution des BET pour la concrétisation des programmes du logement social, Source Auteur

La majorité des interviewés (architectes) avaient des réponses affirmatives, le taux des architectes qui ont contribué à la concrétisation des programmes est de 95%. Dont la consistance du nombre propre au logement diffère d'un bureau d'études à l'autre, où le taux de contribution est illustré sur le graphe ci-dessous

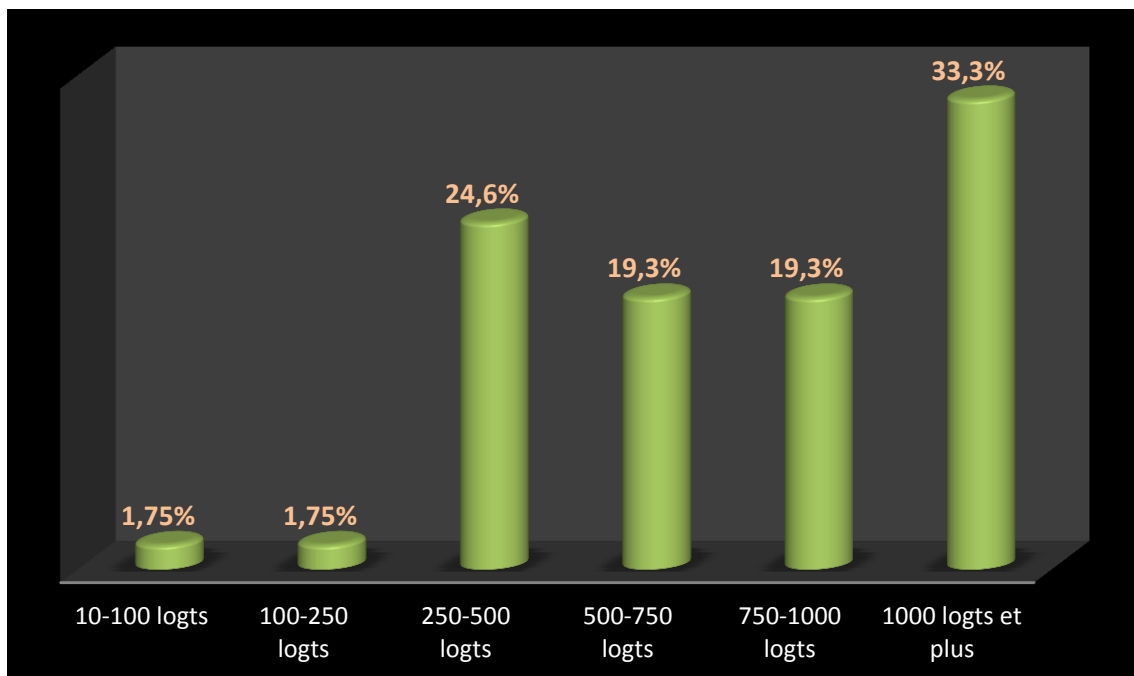


Figure 44 Taux de contribution des BET pour la concrétisation des programmes du logement social, Source Auteur

PARTIE 3 : INTERPRETATION ET DISCUSSION DES RESULTATS

Le graphe représente que le taux le plus élevé de contribution des BET pour la réalisation des programmes de logement est de 33.3% dont le nombre réalisé est de 1000 logements et plus. cela confirme l'ancienneté dans le domaine illustré dans la figure n°42.

2- Formules d'attribution de marché suivi des BET

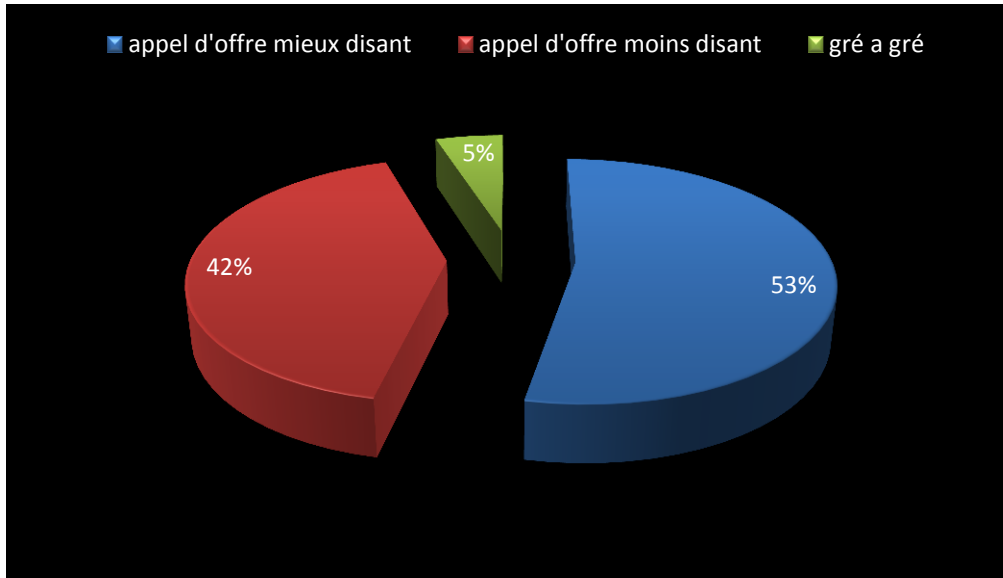


Figure 45 Formules d'attribution de marché suivi

Source Auteur

La majorité des marchés de suivi des travaux de réalisation de logements ont été attribués aux architectes selon la formule de l'appel d'offre (mieux disant), qui représente un taux de 53%, et aussi selon la formule de l'appel d'offre (moins disant), représentant un taux de 42%. Nous remarquons que les taux de ces deux formules sont rapprochés, et que les marchés doivent passer par le lancement de l'appel d'offre en vue de garantir l'égalité de l'attribution et la transparence dans le déroulement de l'opération. Ce qui justifie que la formule de gré à gré est rarement adoptée par les maitres d'ouvrage vis-à-vis des maitres d'œuvre. Contrairement aux short-list adressée à l'application par les maitres d'ouvrage vis avis des entreprises sélectionnées et figurant sur les différentes short-list à travers la formule de gré à gré.

3 - les moyens à bord au sein des bureaux d'études chargées de suivi pour la réussite du programme sont les moyens humains et matériels figurant sur les deux tableaux (tableaux n°6 et n°7 au sein de l'annexe n°29). D'après les architectes interviewés les ressources humains et matérielles changent en fonction de l'ampleur du programme acquis, cela veut dire que le recrutements des employés ou l'achat de nouveau matériel s'effectue selon le besoin et les exigences des cahiers de charges.

✚ Réponses liées au niveau de la concrétisation de programme de logement (Entreprise) :

1 - types de systèmes constructifs utilisés par les entreprises pour la concrétisation du programme de logement social.

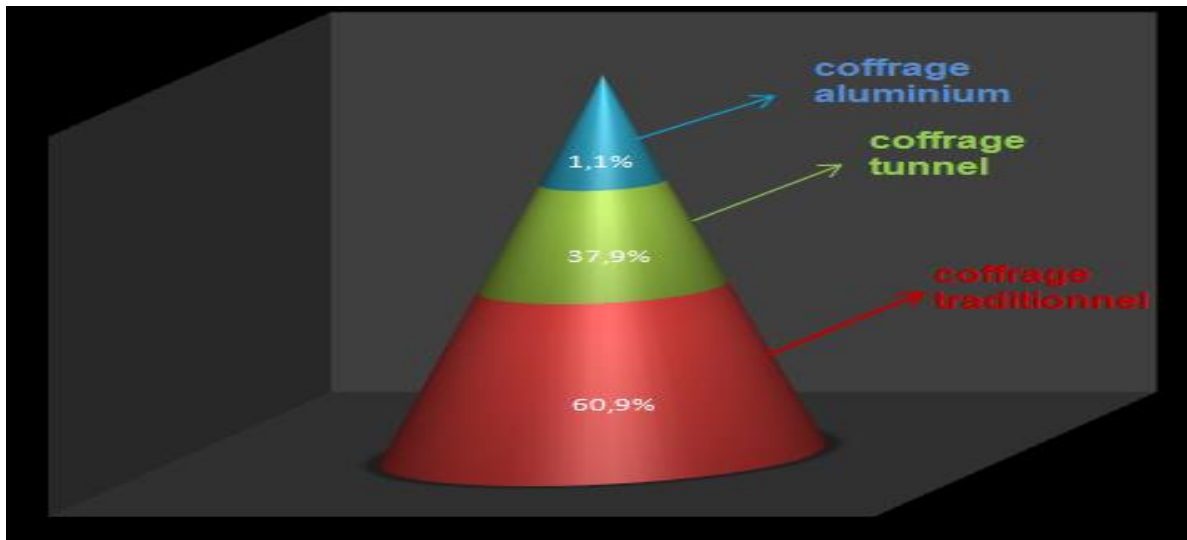


Figure 46 Types de systèmes constructifs les plus utilisés dans la concrétisation du logement social. Source Auteur

Nous remarquons d'après les résultats que 60.9% des entreprises utilisent le coffrage traditionnel et représentent la majorité par rapport aux systèmes de coffrage utilisée, contre 37.9% qui utilisent le coffrage tunnel.

Ce dernier représente l'association des réponses obtenues auprès des interviewés expérimentés dans le domaine (20 ans et plus d'après figure n°42) qui déclarent leur participation aussi bien avec les grandes entreprises d'industrialisation de l'époque telle que : SONATIBA , SOREST...etc, et avec les entreprises étrangères actuelles figurant sur les différentes « short-list ».

Le coffrage aluminium est rarement utilisé et il est semblable au coffrage tunnel dans son montage et fixation seulement la matière diffère.

2 - les types d'entreprise retenue pour la concrétisation de programme de logement social

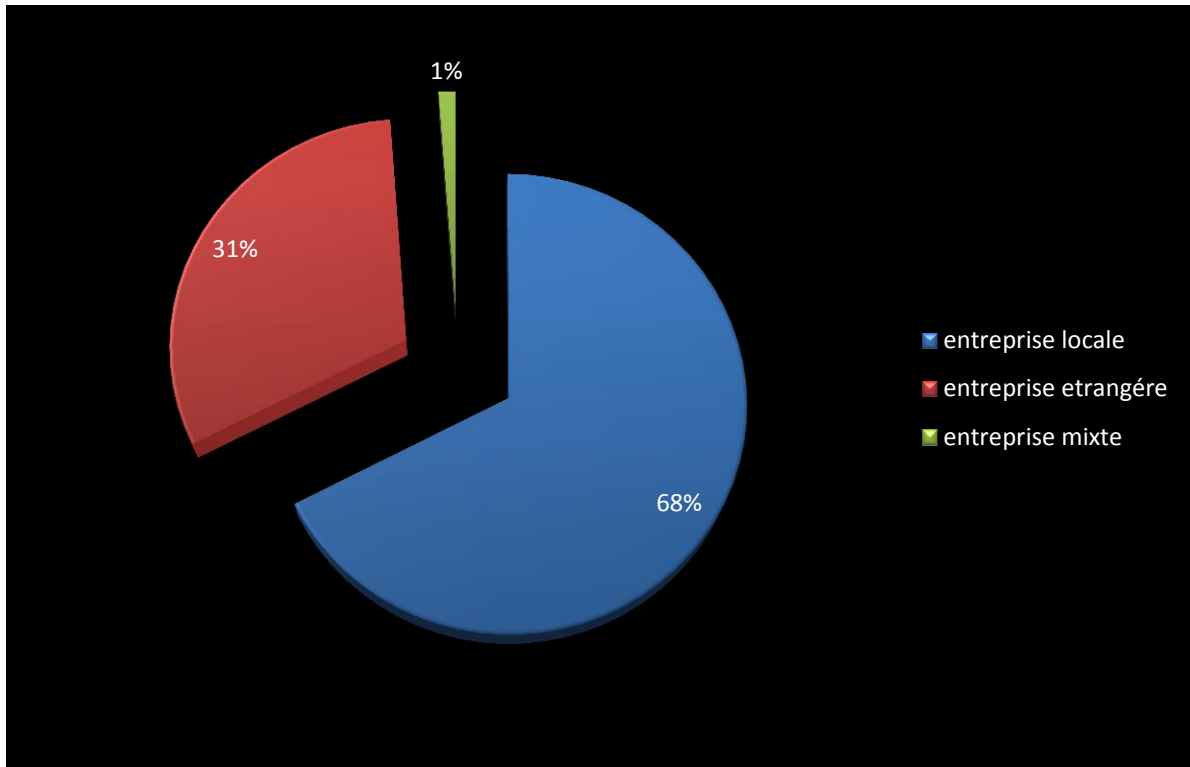


Figure 47 Types des entreprises assurant la concrétisation du logement social,

Source auteur

Nous constatons que la majorité des architectes interviewés ont effectué leurs suivis avec des entreprises locales représentant un taux de 68% du total des entreprises contre un taux de 31% représentant les entreprises étrangères qui agissent actuellement et figurent sur les différentes « short-list ».

D'après les résultats, nous relevons que le taux le plus élevé dans la figure n°46 est celui des entreprises utilisant le coffrage traditionnel, donc cela confirme les résultats obtenus dans la figure n°45, où les entreprises adoptant le coffrage traditionnel sont les entreprises locales et représentent le taux le plus élevé.

3 - respect du délai de la concrétisation des programmes du logement social

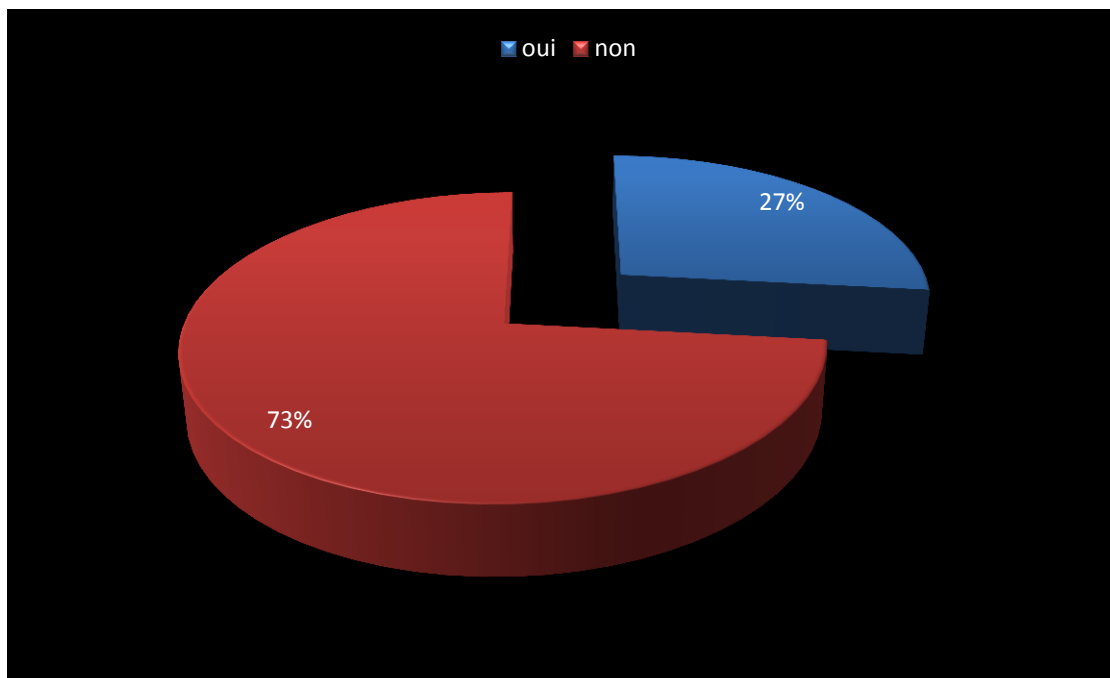


Figure 48 Respect des délais de réalisation des projets dont le suivi est assuré par les BET

Source Auteur

La figure confirme le non respect des délais prévus initialement pour la concrétisation des programmes de réalisation du logement social où les réponses négatives représente un taux élevé de 73% du total de l'échantillon.

3.1- contrainte liée au non respect de délais des projets dont le suivi était assuré par les architectes interviewés.

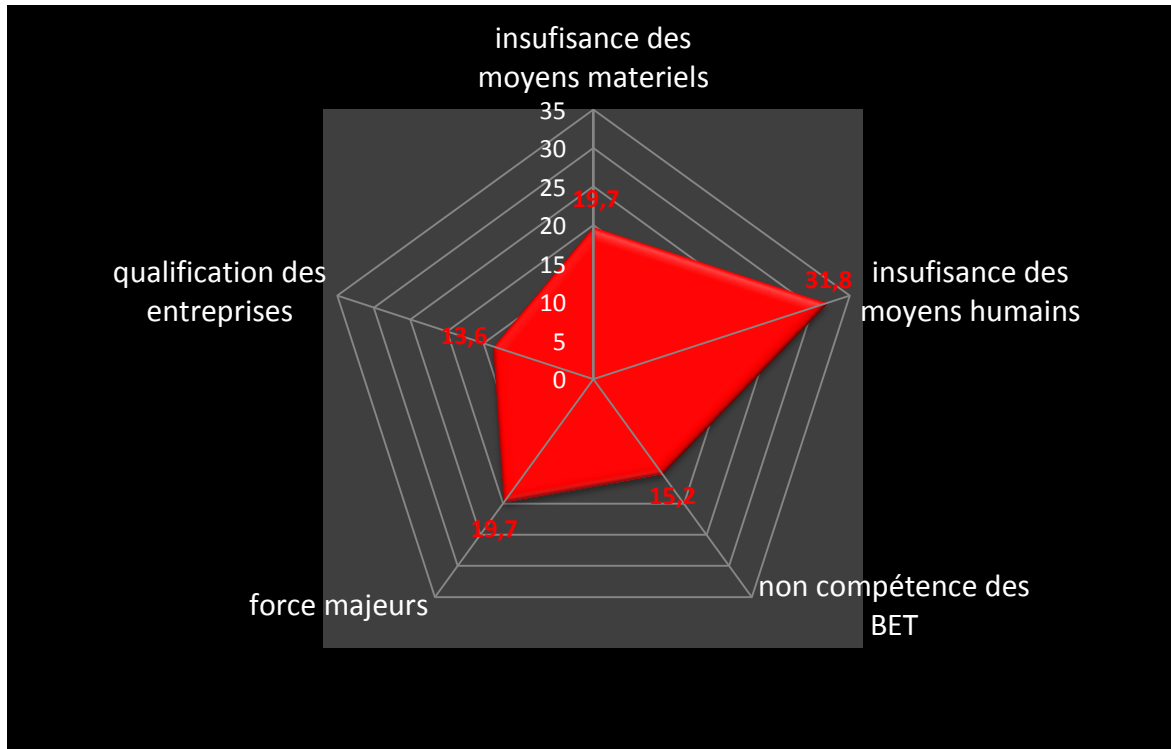


Figure 49 Les contraintes de réalisation des projets dont le suivi est assuré par les BET

Source Auteur

Nous observons sur le radar présenté que la contrainte principale freinant l'aboutissement des projets de réalisation de logements social est fortement liée à la carence au niveau des moyens humains avec 31.8% du total des contraintes, et une insuffisance au niveau des moyens matériels avec 19.7% , la contrainte des forces majeurs telles que : les intempéries ainsi que les risques et les aléas qui peuvent surgir au cours de déroulement des travaux représente le même taux. D'après les architectes interviewés il existe d'autres contraintes qui peuvent influencer l'aboutissement du programme de réalisation de logement tels que : l'incompétence des BET (15.2%) et la qualification des entreprises (13.6%).

✚ Réponses liées au niveau de la qualification des acteurs et du management (Manager) :

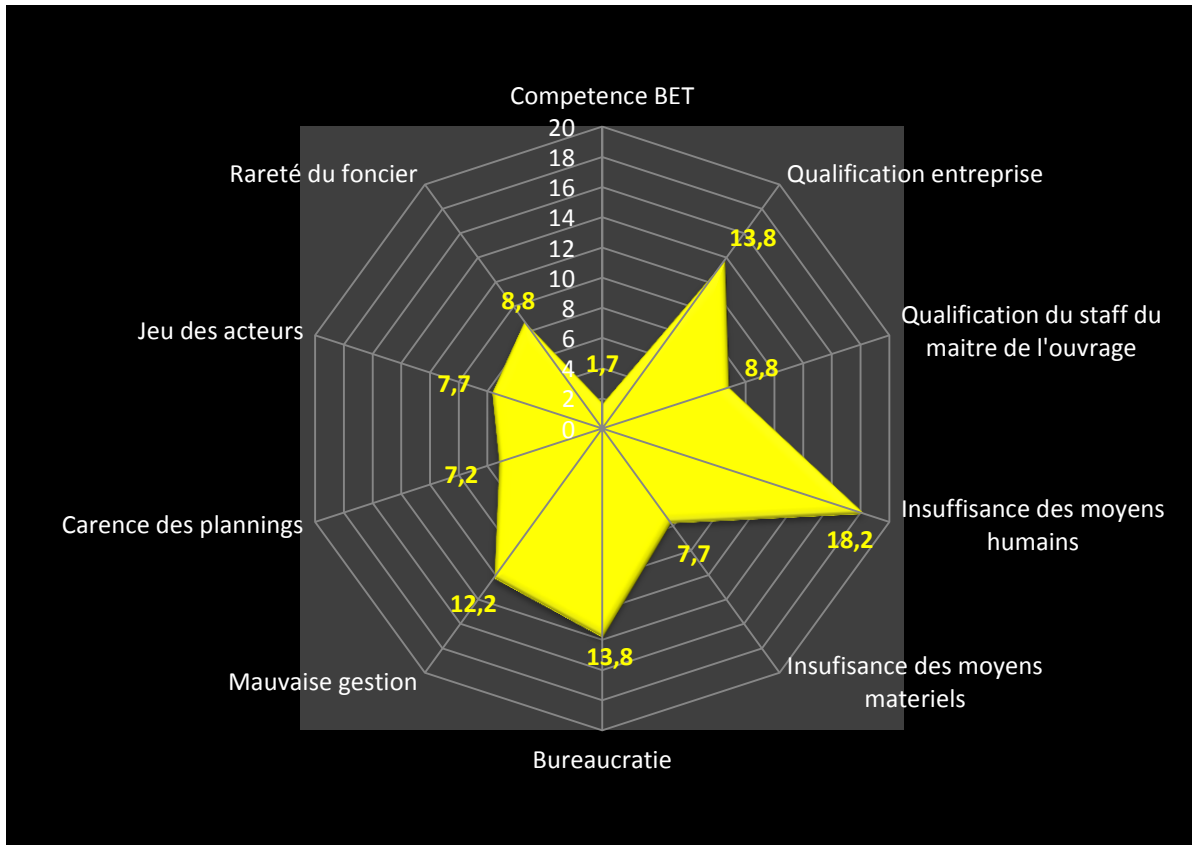


Figure 50 Les Contraintes liées à la concrétisation des programmes présidentiels, d'après l'expérience des architectes interviewés.

Source Auteur

Nous constatons sur le radar, que, d'après l'expérience des architectes interviewés et dont la majorité possède une expérience de vingt années et plus dans le domaine, il existe plusieurs types de contraintes susceptibles d'influencer le déroulement de réalisation des programmes de logement. Entre autres contraintes, celle présentant le taux le plus élevé est liée à l'insuffisance des ressources humaines, avec un pourcentage de 18.2%. Elle est suivie de la contrainte liée à la bureaucratie (lenteur des procédures administratives) présentant un pourcentage de 13.8% identique à celui des contraintes liées à la qualification des entreprises. Se rapprochant de celui de la mauvaise gestion qui est de 12.2 %. D'autres contraintes ont été soulevées et présentant des taux analogues à savoir : rareté du foncier

PARTIE 3 : INTERPRETATION ET DISCUSSION DES RESULTATS

(acquisition, transfert du foncier..), et qualification du staff du maitre de l'ouvrage avec un pourcentage de 8.8%, le jeux des acteurs (non coordination des parties prenantes) et l'insuffisance des moyens matériels avec un taux de 7.7%. Et enfin, la carence dans l'établissement des plannings de réalisation avec un taux de 7.2% et l'incompétence des BET dans le pourcentage de 1.7%.

5.5.3.1 Récapitulatif des interprétation des résultat du questionnaire et regroupement des contraintes relatives au management : « les 10 domaines de connaissance » :

Les résultats du questionnaire nous ont montré que la majorité des architectes interviewés ont été chargés du suivi des projets de réalisation de logement avec des entreprises locales utilisant majoritairement le système constructif qu'est « le coffrage traditionnel » où nous avons distingué que le non respect des délais prévus était flagrant. Nous pouvons conclure que les contraintes soulevées concernent principalement les entreprises locales retenues pour la concrétisation des programmes de logement au niveau national, en vue d'atténuer le déséquilibre entre l'offre et la demande en logement. Nous avons donc procédé à un regroupement de contraintes liées principalement au management, soulevées après le traitement des réponses.

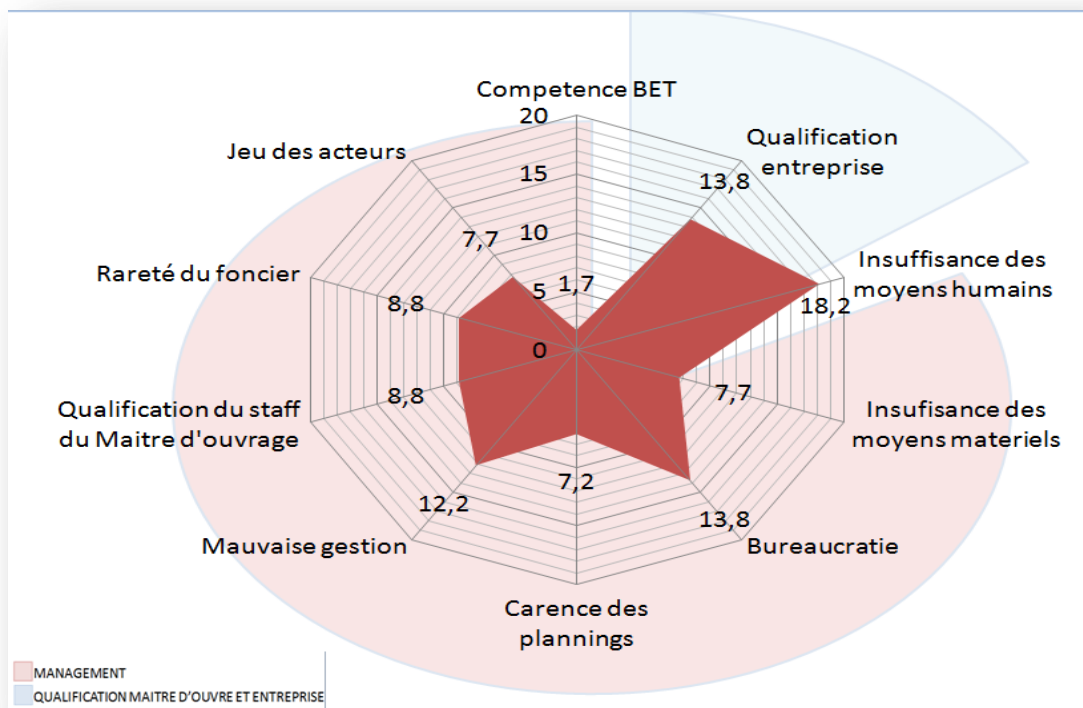


Figure 51 Regroupement des contraintes liées au management

Source Auteur

PARTIE 3 : INTERPRETATION ET DISCUSSION DES RESULTATS

Nous avons procédé au regroupement des contraintes soulevées par les architectes interviewés, en deux catégories de contraintes différentes. Dans la première, la majorité des contraintes sont liées au management, et dans la seconde, elles sont liées aux qualifications des acteurs, telle que l'entreprise, comme acteur principal de concrétisation des programmes de réalisation de logement. Les contraintes liées au management permettent d'identifier les influences majeures qui peuvent surgir lors de réalisation d'un projet, et de son développement.

Les « contraintes » qui freinent l'évolution de la production de logement sont déduites d'un manque presque total de l'application des 10 domaines de connaissance de management fondés par l'institut Américain « Project Management Institute » développé ci-dessous :

- **Jeu des acteurs** : caractérisé par le manque de management de l'intégration et principalement par le manque d'élaboration de la charte du projet incluant l'énoncé préliminaire de son contenu pour l'élaboration d'un plan de management, facilitant son exécution. Ainsi que le manque de management du contenu, management des communications et de management des parties prenantes en vue de manager leur engagement.
- **Rareté du foncier** : marquée par le manque de management des approvisionnements, essentiellement liée à la planification des contrats et leur administration ainsi que le respect de la mise en application des outils de planification spatiale.
- **Qualification du staff du maître de l'ouvrage** : la contrainte liée à la qualification du staff du maître de l'ouvrage, due au manque d'application des 6 domaines de connaissance tels que : le management de l'intégration, le management du contenu, le management des approvisionnements, le management de communication, le management des parties prenantes, et le management de délais.
- **Mauvaise gestion** : la mauvaise gestion peut surgir aux niveaux des trois strates de management, que ça soit au niveau stratégique (lors de l'élaboration des programmes présidentiels « stratégie politique »), au niveau du management tactique (lors de la mise en application des programmes au sein des différents organismes), ou au niveau opérationnel (lors de l'exécution des programmes par les entreprises). Donc, cette mauvaise gestion est due au manque d'application des 10 domaines de connaissance de management, qui assure la bonne gestion et le bon déroulement pour la réussite du projet.
- **Carence des plannings** : cette contrainte est liée principalement aux insuffisances au niveau de l'élaboration des plannings prévisionnels qui exigent une bonne maîtrise des domaines de connaissance de management, qui sont : le management d'approvisionnement, le management des ressources humaines, en vue de les ajuster au management de délais.

- **Bureaucratie** : Nous remarquons que la contrainte de la bureaucratie représente le taux le plus élevé, par rapport aux contraintes liées au management. Cela est dû à la non maîtrise du management du contenu vis-à-vis du programme à réaliser, caractérisé par la lenteur dans les procédures administratives entre les différents organismes, responsables de l'aboutissement des programmes, ainsi que le manque presque total du management des parties prenantes et du management de la communication qui exige l'efficacité dans la diffusion de l'information et la rigueur dans l'établissement du rapport d'avancement du projet.
- **Insuffisance des moyens matériels** : cette contrainte est liée aux insuffisances du matériel nécessaire sur site, ainsi que son entretien et sa gestion, donc il est fortement lié au management des risques et au management de l'approvisionnement qui préconise, la surveillance continue et la maîtrise de l'utilisation du matériel. Ainsi que l'analyse quantitative pour l'achat ou la location demeure primordial avant le démarrage du projet pour une gestion rationnelle des ressources matérielles accompagnée d'une identification des risques en cas de panne.
- **Insuffisance des moyens humains** : la contrainte liée à l'insuffisance des moyens humains est la principale contrainte responsable de l'échec dans la majorité des projets de réalisation de logement en Algérie. Cela est dû au manque de management des ressources humaines assurant une bonne planification des ressources humaines qui dépend principalement de la culture adoptée au sein de l'environnement interne de l'entreprise, pour garantir une meilleure qualité de développement de l'équipe de projet, dirigée par un manager leader dans le domaine.

5.6 Objectif du travail effectué sur terrain :

Après le traitement des réponses issues des questionnaires adressés aux architectes expérimentés dans le domaine, nous sommes arrivés à confirmer que les multiples contraintes qui ont induit le non aboutissement des programmes de logement, concernait majoritairement les entreprises locales utilisant le système constructif « coffrage traditionnel ».

La décision politique et stratégique de l'Etat a consisté, ainsi, au recours aux entreprises étrangères leader dans le domaine de réalisation et de l'industrialisation de bâtiment, figurant sur les divers « short-list » et agissant sur tout le territoire national, l'objectif principal étant de subvenir à la forte demande en logement.

Malgré l'implication des nouvelles entreprises étrangères et la mise en application des différentes « short list », le déséquilibre entre l'offre et la demande persiste. Dans un souci

d'approfondir notre travail de recherche et d'apporter d'autres éléments de réponse à notre questionnement, nous avons jugé nécessaire d'effectuer un travail de terrain à la nouvelle ville « Ali Mendjeli » wilaya de Constantine afin de connaître les contraintes réelles entravant l'aboutissement des programmes présidentiels, ainsi que les causes du retard dans la livraison des logements sociaux.

5.6.1 Objectif du Choix du terrain : Nouvelle ville « Ali-Mendjeli » :

La réalisation des programmes présidentiels de logements tous segments d'offres confondues exige des assiettes foncières considérables d'où la nécessité de la création de La Nouvelle ville « Ali Mendjli ». La démographie galopante est un facteur déterminant de la demande en logements et la plus grande consommation foncière et due principalement à la réalisation des programmes diversifiés d'habitat. Bien que la création de la nouvelle ville « Ali Mendjeli » a permis de répondre à la majorité des besoins en logement, un déséquilibre entre l'offre et la demande persiste.

5.6.1.1 Contexte de création de la ville nouvelle d'Ali Mendjeli³⁴⁵ :

La relecture du PUD³⁴⁶ de la ville de Constantine qui date de 1982, montre bien que ces villes satellites ne pourraient résoudre les problèmes de croissance de la métropole que durant une durée de temps bien déterminée. Et à cet effet, l'alternative était de créer un nouveau pôle d'urbanisation qui serait une ville nouvelle. Quelques années plus tard, le PDAU³⁴⁷ confirme la carence en terrains constructibles. Les communes « Constantine, Didouche Mourad et Ain Smara » sont en état de saturation vu que la surface d'urbanisation future y est nulle.

³⁴⁵ Cote Marc, *Constantine, cité antique et ville nouvelle*, éditions Média-plus, Constantine, 2006
Cote Marc, *Choix d'espace choix de société*, in *Repères : La ville et l'urbanisation*, éditions Marinoor .
Mouia Saidouni *Éléments d'introduction à l'urbanisme Histoire, méthodologie, réglementation*. Casbah Edition.2000.

³⁴⁶ Plan directeur d'urbanisme.

³⁴⁷ Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.

COMMUNES	SURFACES EN HECTARS				
	SECTEURS D'URBANISATION				
	SU	SAU		SUF	
	SURFACE TOTALE	SURFACE TOTALE	SURFACES DISPONIBLES	SURFACE TOTALE	SURFACES DISPONIBLES
CONSTANTINE	4781	262	150	0	0
HAMMA BOUZIANE	734	5	5	31	31
DIDOUCHE MOURAD	485	136	59	0	0
EL KHROUB	785	926	176	508	508
AIN SMARA	603	357	156	0	0

Tableau 28 Récapitulatif des secteurs d'urbanisation et des surfaces disponibles par commune, Source: PDAU

A/Contraintes d'urbanisation :

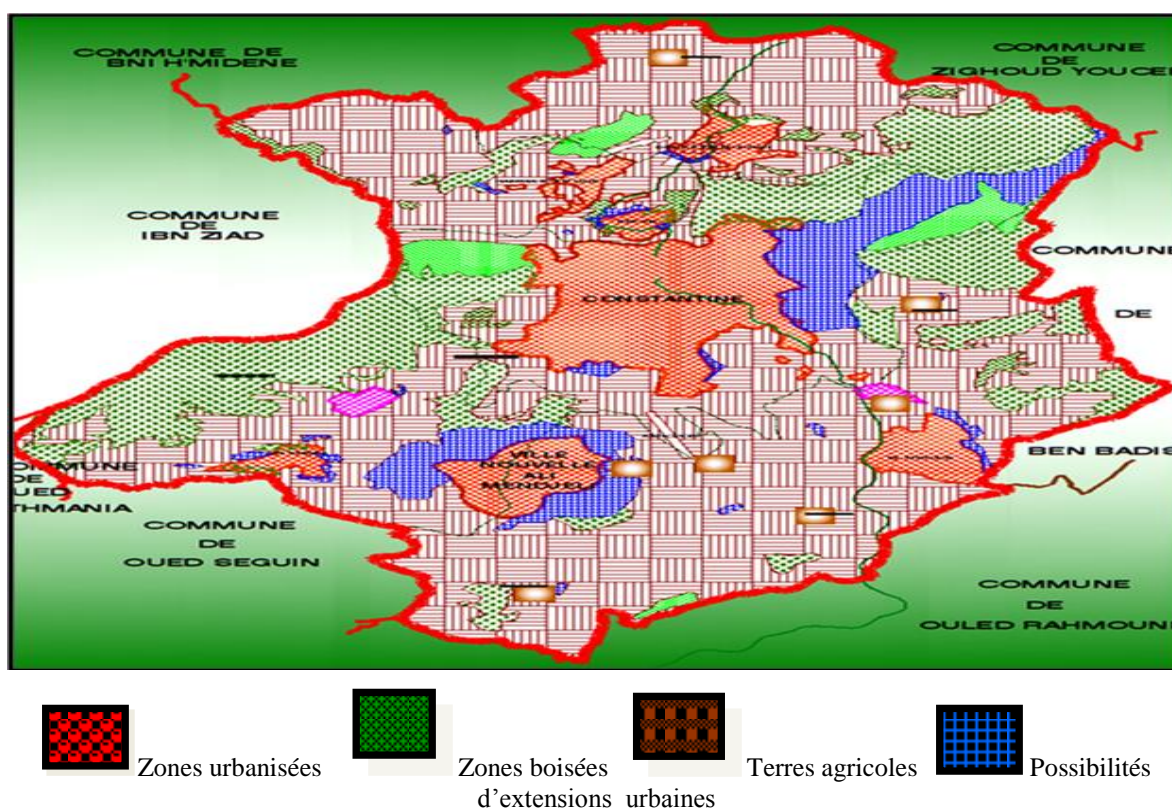


Figure 52 Contraintes d'extension de l'urbanisation pour la ville de Constantine³⁴⁸

³⁴⁸Rapport PDAU de Constantine

Les différentes contraintes d'urbanisation sont :

- l'importance spatiale des terres agricoles et des forêts.
- la configuration du terrain, la nature du sol,
- la présence de l'aéroport « Mohamed Boudiaf ».

La seule issue d'extension favorable était vers le plateau Ain-el-Bey.

B/Etat du parc de logements et précarité au sein du groupement:

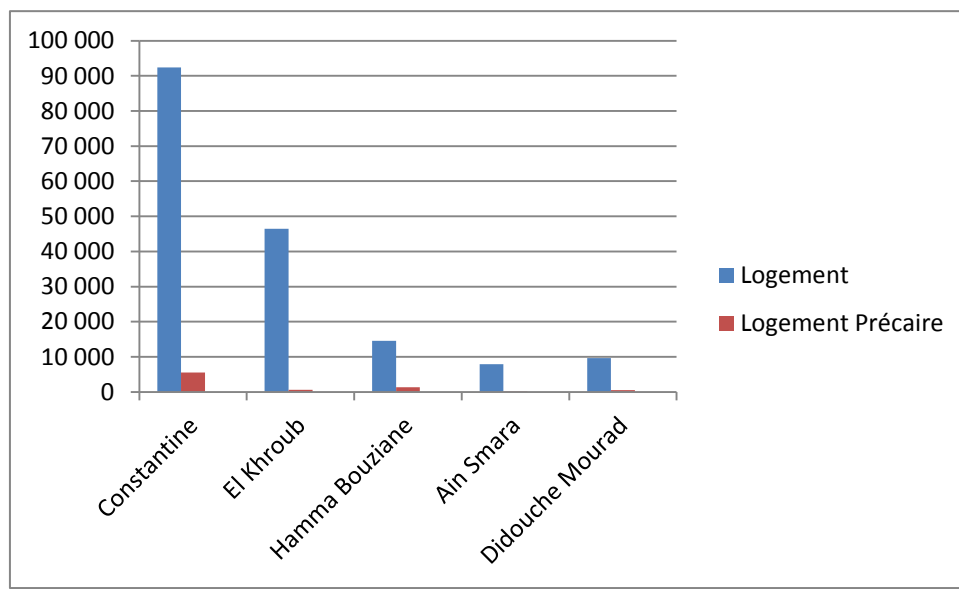


Figure 53 Etat des constructions précaires à l'intérieur du groupement,

Source (ONS 2008) Traitement auteur (2016)

5% du parc de logement (groupement) est précaire soit 8246 logements à éradiquer par rapport au nombre totale du groupement qui est de 170926 .le nombre le plus élevé de la précarité touche la commune de Constantine.

5.6.1.2 Création de la nouvelle ville de Ali MENDJELLI

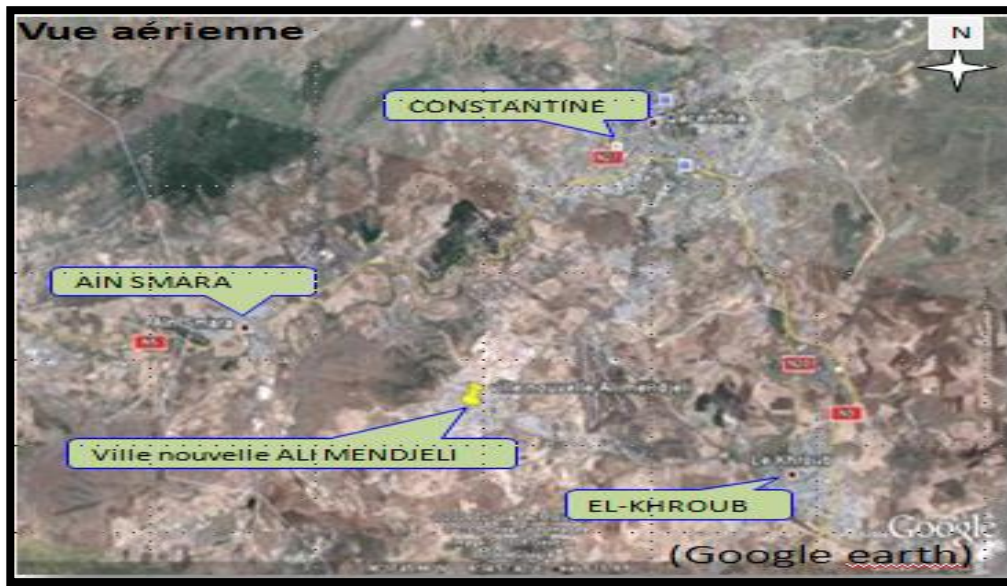


Figure 54 Vue aérienne de la ville Nouvelle Ali MENDJELLI, Traitement Auteur

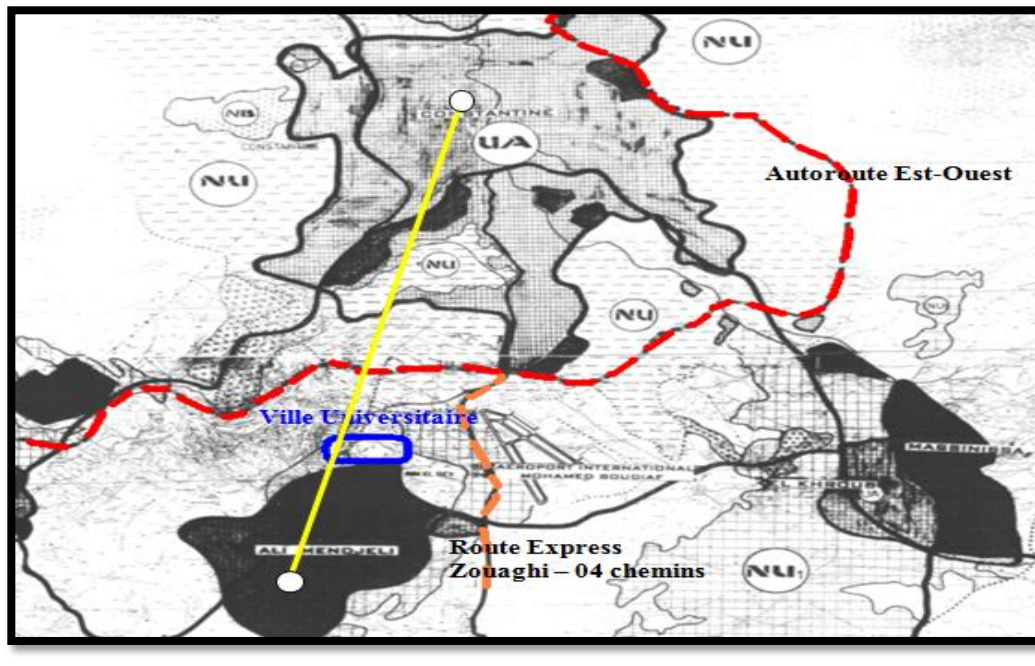


Figure 55 Macro implantation de la ville nouvelle Ali MENDJELLI, Traitement Auteur

Le choix du site d'implantation est porté sur le plateau d'Ain El Bey. Le terrain d'assiette, situé à une dizaine de kilomètres à vol d'oiseau de Constantine, est localisé sur le territoire d'Ain Smara et d'El Khroub non loin de l'aéroport. Il est quasiment vide, libre de toute entrave, desservi par plusieurs voies routières et qui couvre près de 1500 hectares d'un seul tenant.

PARTIE 3 : INTERPRETATION ET DISCUSSION DES RESULTATS

Créée dans le cadre du PUD³⁴⁹ du Groupement de Constantine approuvé par l'Arrêté Interministériel N° 16 du 28/01/1988. Création confirmée dans le cadre du PDAU³⁵⁰ du Groupement de Constantine approuvé par le Décret Exécutif n° 98/83 du 25/02/1998. Baptisée Ville Nouvelle « ALI MENDJELI » par Décret Présidentiel N°2000/17 du 05/08/2000.

La ville nouvelle a été conçue dans un but de rééquilibrer la croissance urbaine (décongestionner la ville mère) et d'absorber ses besoins en matière de logements, d'équipements et d'activités, en limitant la taille des agglomérations afin d'éviter la fusion entre la métropole et ses satellites.

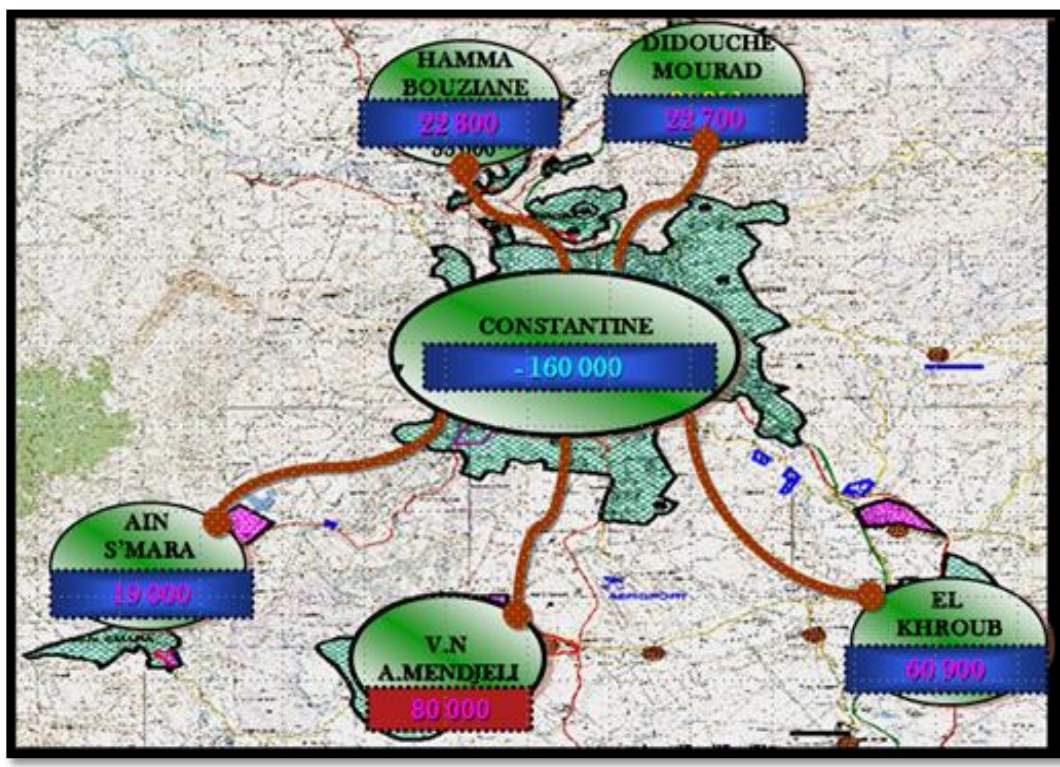


Figure 56 Départ de la population constantinoise vers les villes satellites entre 1987/2008,

Source RGPH2008.

Un mouvement de population important de la ville de Constantine vers la Nouvelle ville Ali-MENDJELI absorbant le taux le plus élevé de la population dans le groupement.

³⁴⁹ Plan directeur d'urbanisme.

³⁵⁰ Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.

5.6.1.3 Présentation de la ville nouvelle « Ali-Mendjeli » :

La nouvelle ville « Ali –Mendjeli », l'aire de notre objet d'étude est d'une superficie de 1500 ha, composé de 9 POS, est 20 unité de voisinage réparties comme suit :

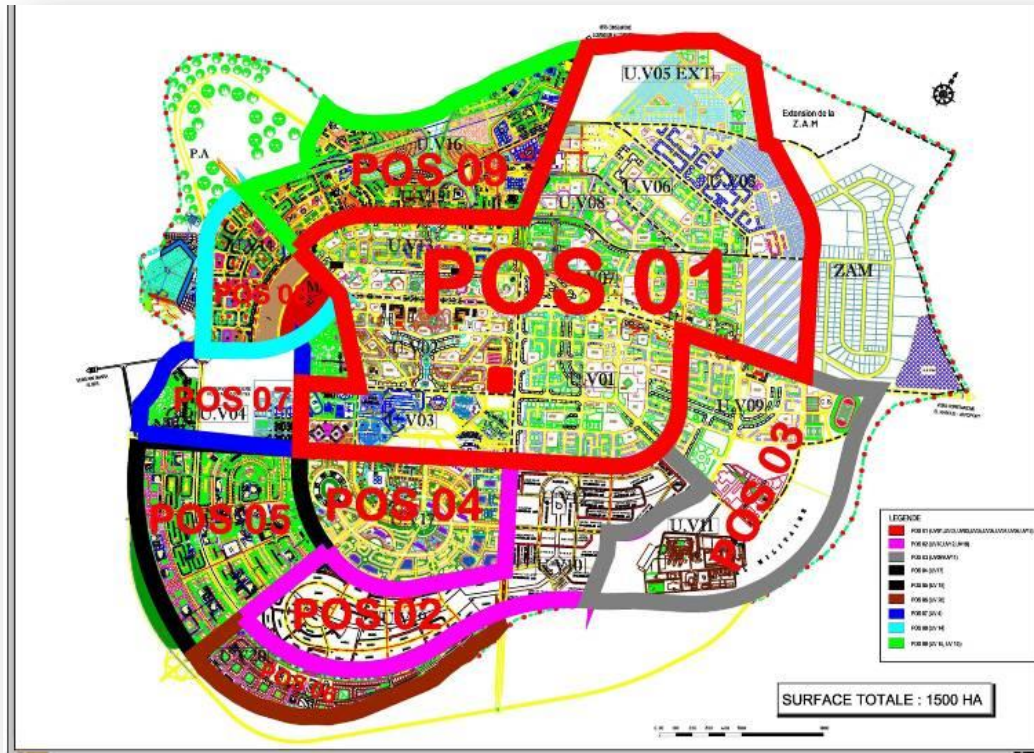


Figure 57 Répartitions des pos a la nouvelle ville Ali-Mendjeli

, Source: Urbaco de Constantine

Le tableau suivant présente les différents (pos) dont chacun est composé d'une, où plusieurs Unités de Voisinage (UV) ainsi que leur superficies correspondantes :

PARTIE 3 : INTERPRETATION ET DISCUSSION DES RESULTATS

Tableaux POS	U.V	Superficiés des POS
01	01-02-03-05-06-07-08-13	540
02	19-12-10	136
03	09-11	140
04	17	70
05	18	92
06	20	40
07	04	55
08	14	45
09	15-16	114
Total		13232

Tableau 29 POS et unité de voisinage nouvelle ville Ali Mendjeli

Source : DUC/ 2005

Selon les documents disponibles au sein de la Direction de l'Urbanisme et de la Construction (DUC) Wilaya de Constantine. Nous avons essayé de faire ressortir et de regrouper les différents principes d'aménagement de la nouvelle ville « Ali Mendjeli », synthétisés et présentés selon le schéma ci-après :

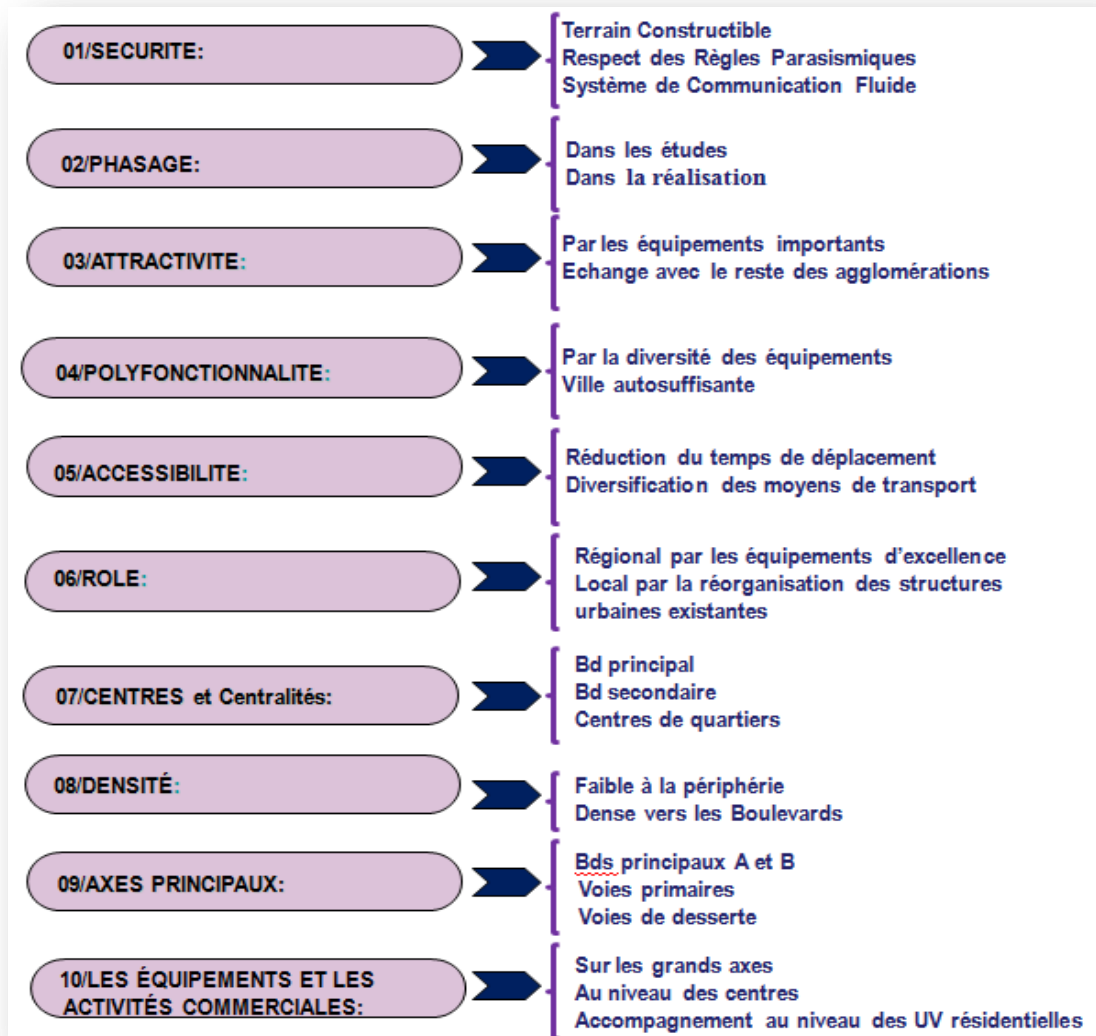


Figure 58 Principes d'aménagement de la ville nouvelle Ali Mendjeli

Traitement Auteur, Source Direction de l'Urbanisme et de la Construction Wilaya de Constantine

Dans une perspective de maîtriser l'aménagement de la nouvelle ville « Ali Mendjeli », ces principes étaient primordiaux, pour une consommation rationnelle du foncier, en absorbant principalement le taux très élevé de la population occupant des habitations précaires, car cette dernière était l'une des préoccupations du premier responsable du secteur.

La mobilisation d'un nombre important d'entreprises, majoritairement étrangères et la mise en œuvre des moyens financier en vue de la concrétisation des programmes de logement ainsi que l'application de la première « short-list » en 2013, qui visait la réalisation d'importants plans de charge, et d'un seul tenant (2000 logement et plus) ont conduit à la saturation totale de l'assiette prévue initialement, et à partir de l'an 2014, cette dernier a subit des extensions

PARTIE 3 : INTERPRETATION ET DISCUSSION DES RESULTATS

(illustré sur la figure n..) en vue de répondre à l'initiative de l'ampleur du programme d'une part et à l'instruction de la short-list d'autre part. (voir annexe n°30)

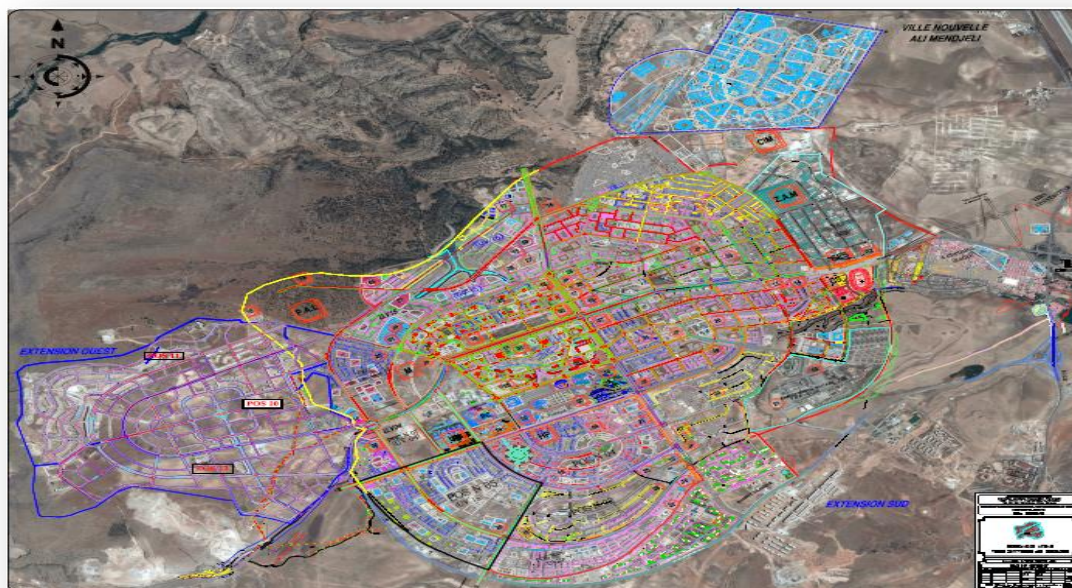


Figure 59 vue satellite de la nouvelle ville « Ali-Mendjelie » et ces extension .

Source auteur 11/02/2018.

5.7 contraintes de localisation des programmes de logements sociaux :

Durant notre stage effectué au sein de l'OPGI de la wilaya de Constantine nous nous sommes confronté à un cas épineux qui concerne la localisation d'un projet de réalisation de logement sociaux déjà attribué à une entreprise turque au niveau du POS N°5, l'Unité de Voisinage (UV18). Le constat d'une contrainte freinant le démarrage de ce projet dû à la l'indisponibilité de l'assiette foncière recevant ce dernier. cet état de fait nous a poussé à effectuer une consultation du rapport et des pièces graphiques relatifs au pos n°5.

Après prospection nous avons constaté que le programme du logement social a été affecté dans une assiette initialement programmé sur le POS n°5 pour accueillir le programme de l'habitat individuel, transformé par la suite pour recevoir le programme de l'habitat collectif attribuer a l'entreprise chargé de la réalisation. Ce changement nous a poussé à faire une analyse comparative, entre conçu (prévu sur POS) et vécu (construit sur terrain), pour savoir est ce que ce changement de vocation et dû à une permutation entre les deux programmes (individuel et collectif) ou à l'annulation définitive du programme de réalisation de l'habitat individuel.

5.7.1 Aménagement à l'intérieur du Plan d'Occupation du Sol (POS n°5, UV18) :

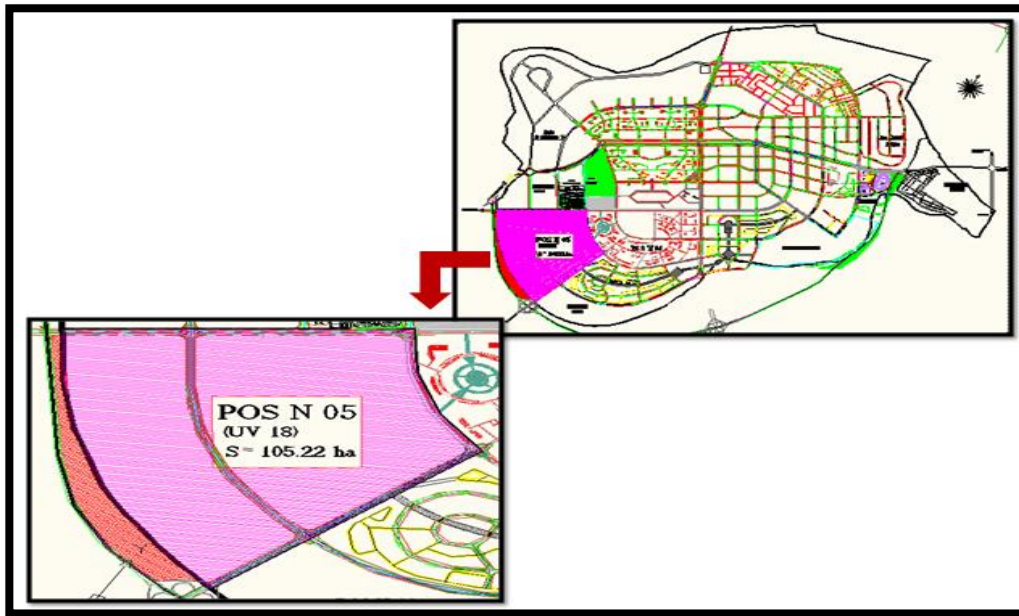


Figure 60 Plan d'Occupation du Sol (POS N°5) Nouvelle ville Ali-Mendjeli

Le bureau d'étude URBACO de Constantine a été chargé par la Direction de l'Urbanisme et de la Construction de la wilaya de Constantine d'élaborer le plan d'occupation des sols n°5 de la ville nouvelle "ALI MENDJELI" commune d'Ain Smara sur une superficie de **105.22** hectares. Le POS N°5 concerne toute une unité de voisinage de la ville nouvelle ALI MENDJELI. L'étude d'aménagement et de structuration du POS N°5 effectuée par le bureau d'études URBACO décline comme objectifs ce qui suit :

- Promouvoir un cadre de vie harmonieux en établissant des normes et des règles se conformant à toutes les créations urbanistiques nouvelles.
- Les principes à retenir pour le schéma de structure sont les suivants :³⁵¹
- une forme ramassée très compacte permettant une réduction du temps de déplacement ;
- un système de voirie conforme à la structure ;
- une voirie très hiérarchisée, permettant une bonne accessibilité aux différentes zones de la ville ;
- un centre principal étalé et de forme allongée ;

³⁵¹ Rapport du POS N°5.Octobre2006

5.7.1.1 Vocation et caractéristique du site :

L'aménagement du site du POS N° 05 a divisé le secteur **urbanisable** nommé **U** en trois (03) zones homogènes : **La zone UA** aux équipements. **La zone UB** réservée majoritairement à l'habitat collectif avec la programmation de quelques équipements. **La zone UC** réservée majoritairement à l'habitat individuel avec des équipements éducatifs.

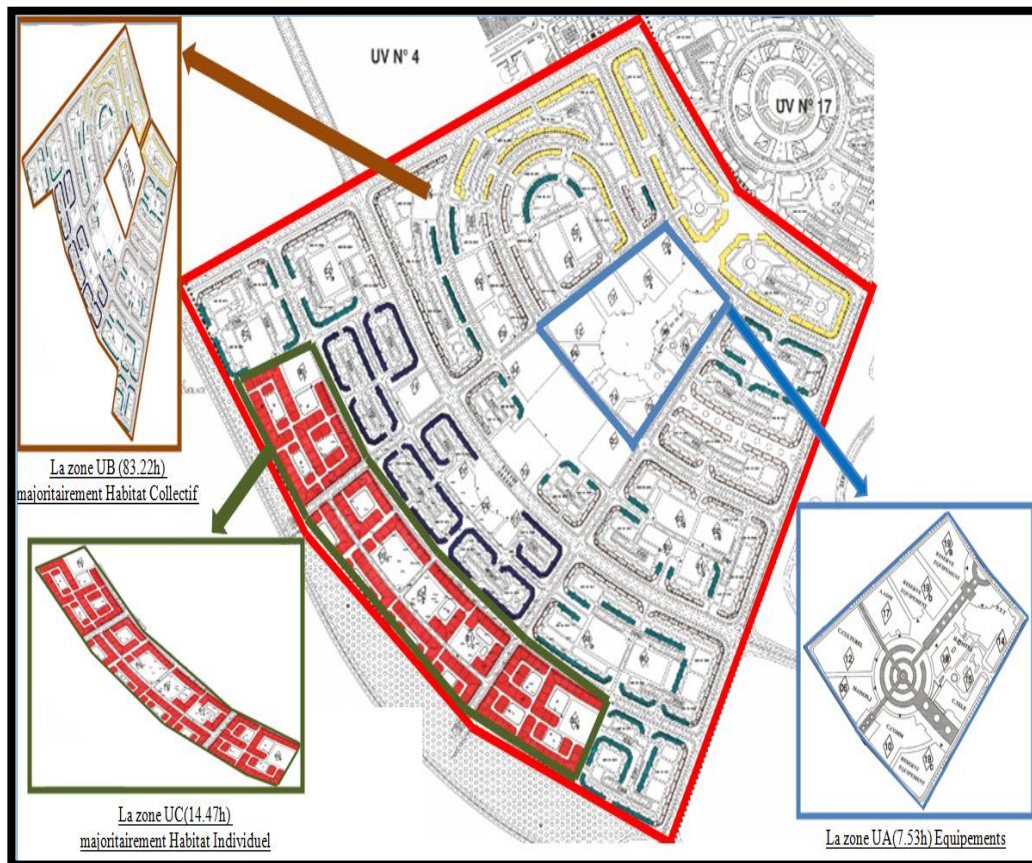


Figure 61 La vocation du Plan d'Occupation du Sol,

Source DUC (POS N°5) Traitement Auteur

PARTIE 3 : INTERPRETATION ET DISCUSSION DES RESULTATS

Désignation de la zone	Surface (Ha)	Nombre de logements	Type de zone	Nbre d'équipements
		Surface (Ha)		Surface (Ha)
Zone UA	7.53 ha	-	équipements	10
		-		3.84 ha
Zone UB	83.22 ha	5 840	Collectif	21
		13.01ha		8.31 ha
Zone UC	14.47 ha	202	individuel	05
		3.92 ha		1.81 ha
Total	105.22 ha	6 042	-	36
		16.93 ha		13.96 ha

Tableau 30 Répartition du nombre de logements et d'équipements par zone

Source Rapport du POS

5.7.1.2 Analyse comparative entre le conçu et le vécu de la zone d'équipement UA :

La zone **UA** correspond essentiellement au centre de quartier proposé dans le cadre de l'étude globale de la ville nouvelle. Selon le POS, les fonctions centrales devaient y être confortées et encouragées, en accueillant, les commerces, services, activités et équipements qui structurent ce rôle central. Cette zone est constituée de plusieurs espaces, des places créées au centre de quartier, une coulée verte le long et autour des places et d'un axe piéton, autour duquel s'articule la grande place piétonne. La zone présente une morphologie urbaine relativement homogène, caractérisée par une certaine densité et une implantation du bâti en ordre continu et à l'alignement sur voie.

Nous constatons que :

PARTIE 3 : INTERPRETATION ET DISCUSSION DES RESULTATS

1 - La **zone UA** réservée uniquement pour accueillir les équipements publics est restée vierge sans aucune réalisation d'un seul équipement (figure n°5) par contre la majorité des logements sont habités.

2 - D'après l'analyse comparative entre la grille³⁵² des équipements destinés à une population de **35 000** habitants à **36000** habitants (voir annexe n°31) et le programme des équipements prévus par le POS N°5 nous constatons qu'il y a non-conformité à la nomenclature. En effet, il y a un manque en matière d'un certain nombre d'équipements, tels que : un hôtel 15 lits, siège APC, Section du tribunal, protection civile Abattoir, cimetière. Cette grille est non seulement dépassée mais elle n'est même pas respectée en matière de programmation d'équipements.

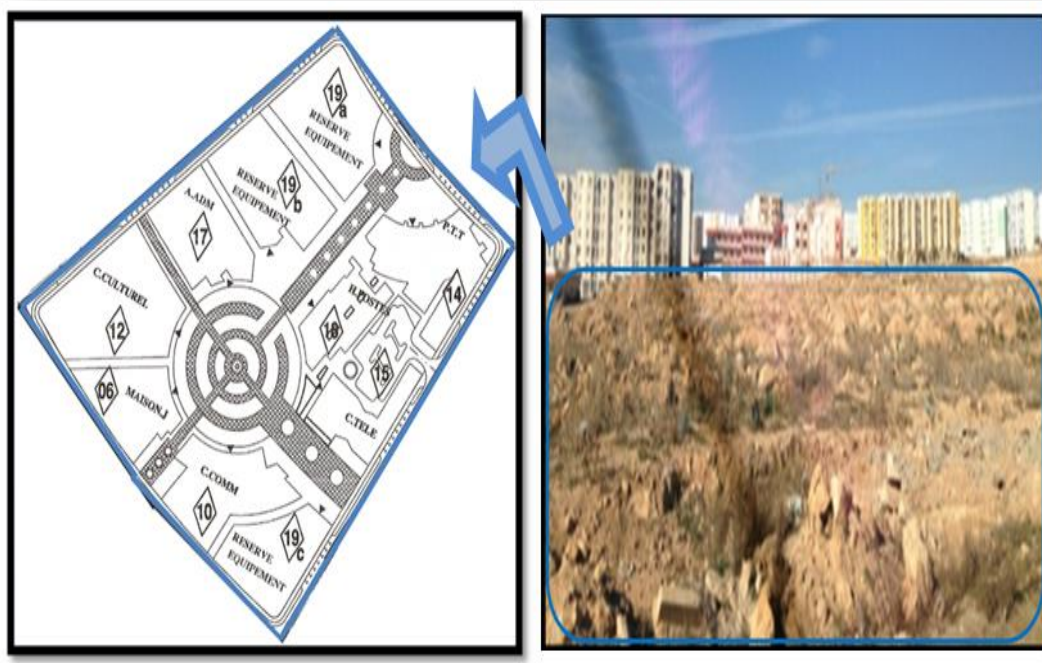


Figure 62 Zone UA réservée aux Equipements Source : Traitement Auteur

³⁵²Une grille théorique d'équipements et un schéma théorique de structuration élaboré par catégorie de ville. Elle établit des normes pour la programmation des équipements, en fonction d'une hiérarchie allant de l'unité de voisinage (800 à 1200 logements) au grand ensemble (10000 logements), en passant par le quartier (2500 à 4000 logements). Des ratios de surface donnés en mètre carré par habitant ont servi de base à l'estimation des besoins en surface par nature à l'échelle de la ville.

La première grille d'équipement fut un complément des Zones à Urbaniser par Priorité (ZUP), en 1959. Cet instrument a marqué la fin de la présence coloniale en Algérie et continue à être en vigueur.

5.7.1.3 Analyse comparative entre le conçu et le vécu de la zone d'équipement UB :

La zone **UB** est composée de constructions diversifiées permettant une mixité de l'habitat, mais aussi une mixité des fonctions avec la présence d'équipements au sein de cette unité urbaine. Elle couvre la majorité des terrains d'intervention. L'habitat mixte est implanté aux abords des boulevards urbains et de la rue piétonne où les constructions sont variées par leur implantation, leur volumétrie et leur destination. Cette zone, à dominante habitat, couvre la plus grande partie du périmètre d'étude. La superficie est de **83.22 Ha** constituée d'espaces diversifiés et variés (habitat, équipement, coulée verte, jardin public, aire de jeux, espace piéton, place, activités, commerces, et services...). Elle a la vocation de recevoir un nombre total de **5 840 logements** collectifs qui se composent de : logements location de vente (CNEP immobilière) **1 000 logements**, logements socio-participatifs (avec commerces, bureaux, services ...) **2 150 logements**, logements socio-participatifs (sans commerce) **1 680 logements**, logements socio-locatifs (OPGI) **1 010 logements**, et peut également accueillir un nombre de **21** équipements et commerces de quartier. Elle est située le long des boulevards urbains et tout autour de la zone UA. La **hauteur maximale** autorisée ne devra pas dépasser six (**06**) niveaux (**R+5**) pour les immeubles collectifs.

Nous constatons que :

- 1- Les Etablissements éducatif ont été réalisés comme prévu au sein des assiettes voir [figure n°64 (1)(3)].
- 2- La mosquée n'a pas été réalisée comme prévu, et c'est grâce à l'association du quartier qu'un équipement préfabriqué à été installé provisoirement dans l'assiette réservé à accueillir un établissement religieux voir [figure n°64 (2)]



Figure 63 Equipements prévu sur le pos n°5 est concrétisé dans la zone UB

Source : Traitement Auteur

3- les équipements à l'intérieur de la zone UB (un équipement sanitaire et un équipement éducatif) ont été transformés en habitat collectif voir [figure n°65 (4)(5)] et un équipement de service public a été transformé en marchés de proximité voir [figure n°65 (6)].



Figure 64 Equipements non prévu sur le pos n°5 est concrétisé dans la zone UB

Source : Traitement Auteur

- 4- Les commerces au RDC³⁵³ des bâtiments LSP³⁵⁴ représentent 60% par rapport au total prévu, dans quelques bâtiments, le plan initial n'a pas été respecté relativement à l'affectation des locaux commerciaux. Ce qui a conduit à la création de nouveau

³⁵³ Rez-de chaussée

³⁵⁴ Logement social participatif

PARTIE 3 : INTERPRETATION ET DISCUSSION DES RESULTATS

commerce non programmées au RDC comme le montre les photos ci-dessous voir (figure N°66)

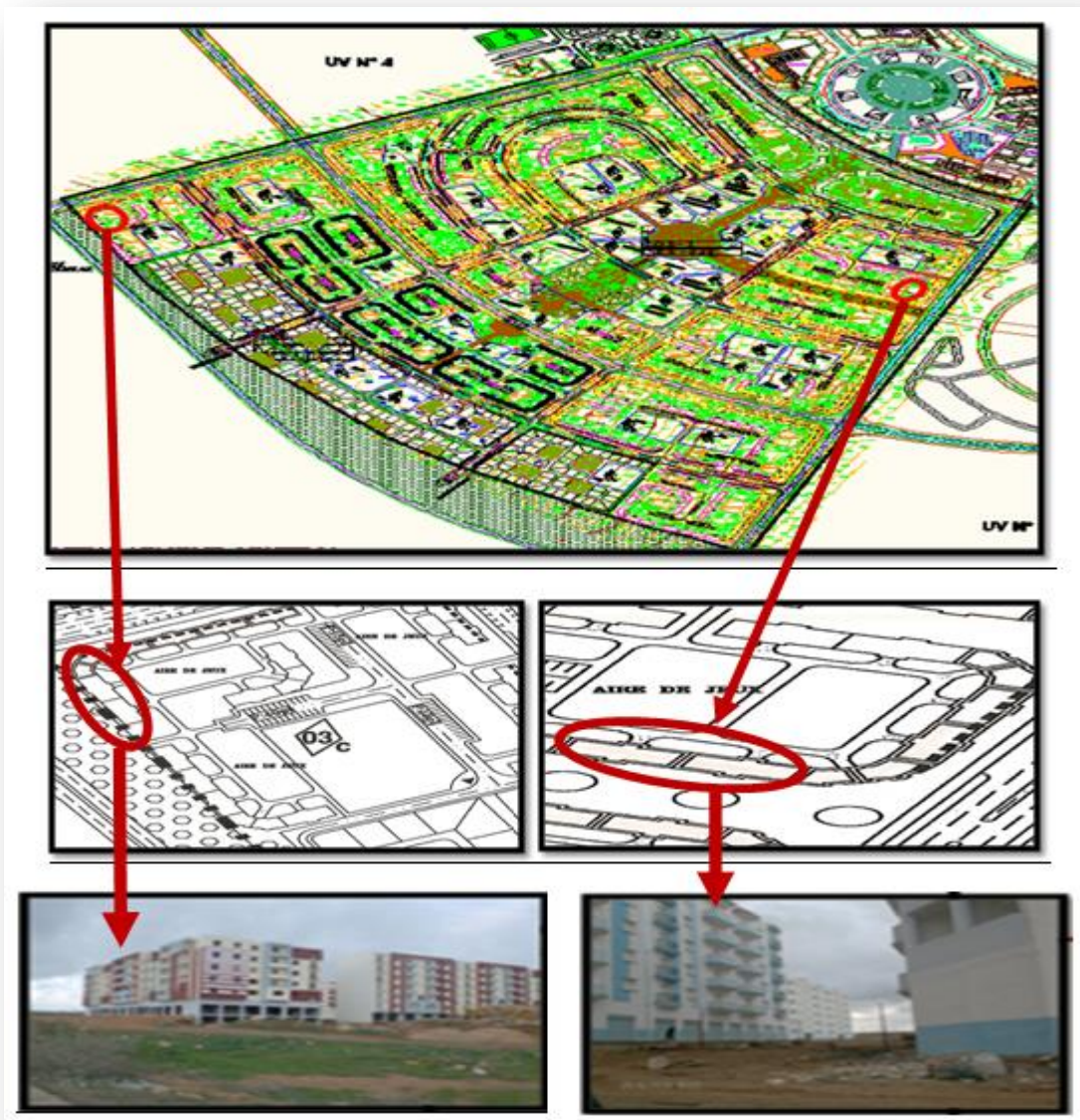


Figure 65 Localisation des commerces,

Source Auteur

- 5- Puisque les commerces n'ont pas été affectés ils sont remplacés par le commerce informel sur trottoir voir (les photos sur la figure n°67)



Figure 66 Commerce illicite,

Source Auteur

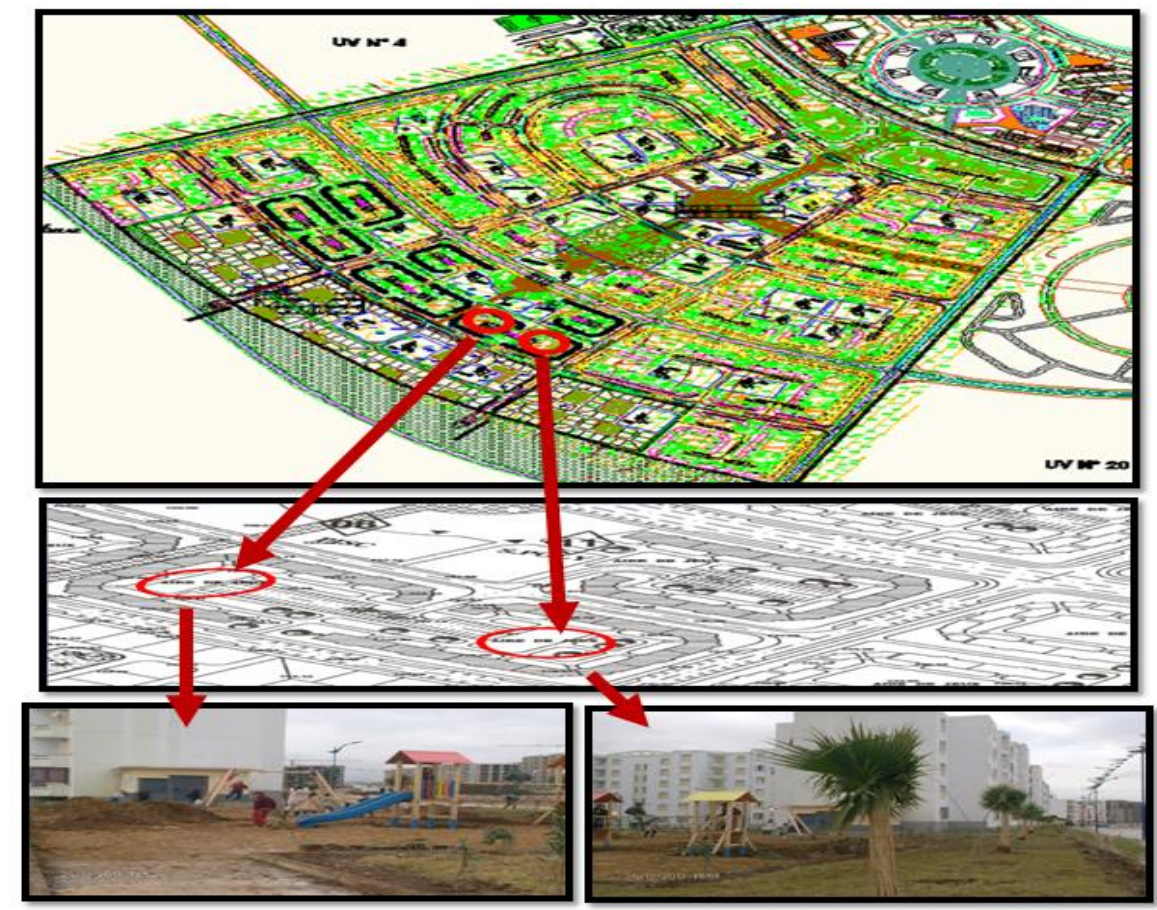


Figure 67 Aires de jeux

Source Auteur

- 6- Il y'a eu changement d'emplacement pour laisser plus d'espace aux parkings, les espaces de jeux déjà réalisés ne sont pas protégés voir (figure68).

5.7.2 La zone d'équipements UC :

La zone d'habitat individuel UC est réservée à l'habitat individuel et cinq (05) équipements (trois écoles primaires, un CEM, et une crèche et jardin d'enfant).

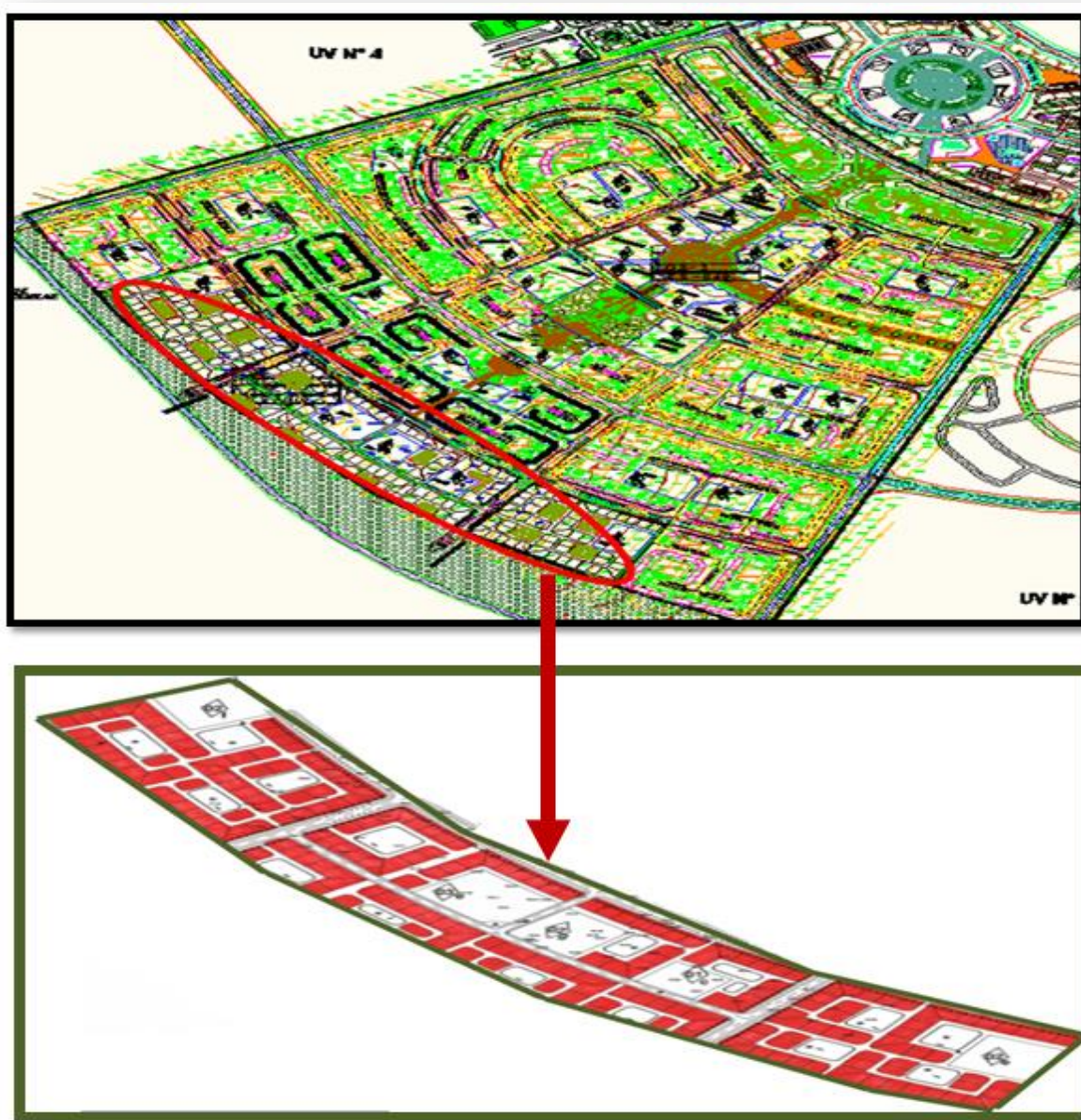


Figure 68 Zone d'équipements UC

Ainsi, la problématique ne réside pas essentiellement dans le POS lui-même, son utilité ni dans le rôle qu'il doit jouer dans la réglementation de l'urbanisme, mais c'est surtout dans le respect de toutes ses dispositions telles qu'elles sont élaborées et définies par

PARTIE 3 : INTERPRETATION ET DISCUSSION DES RESULTATS

la réglementation en vigueur. Bien que son élaboration faisant référence à un outil dépassé, du point de vue programmatique reste biaisée et défailante.

l'UV18 (posN°5), est majoritairement constitué d'habitat collectif et de peu d'habitat individuel.

- le Logement Socio Participatif (LSP) domine suite au fait que le site programmé pour l'individuel s'est transformé en habitat collectif Socio Locatif (LSL)

- nombre de logements = 6042 logts

- population = nombre de logements x TOL(6) = 36 252 habitants.

Nous avons procédé à la reconstitution du processus de transformation et nous le synthétisons comme suit :

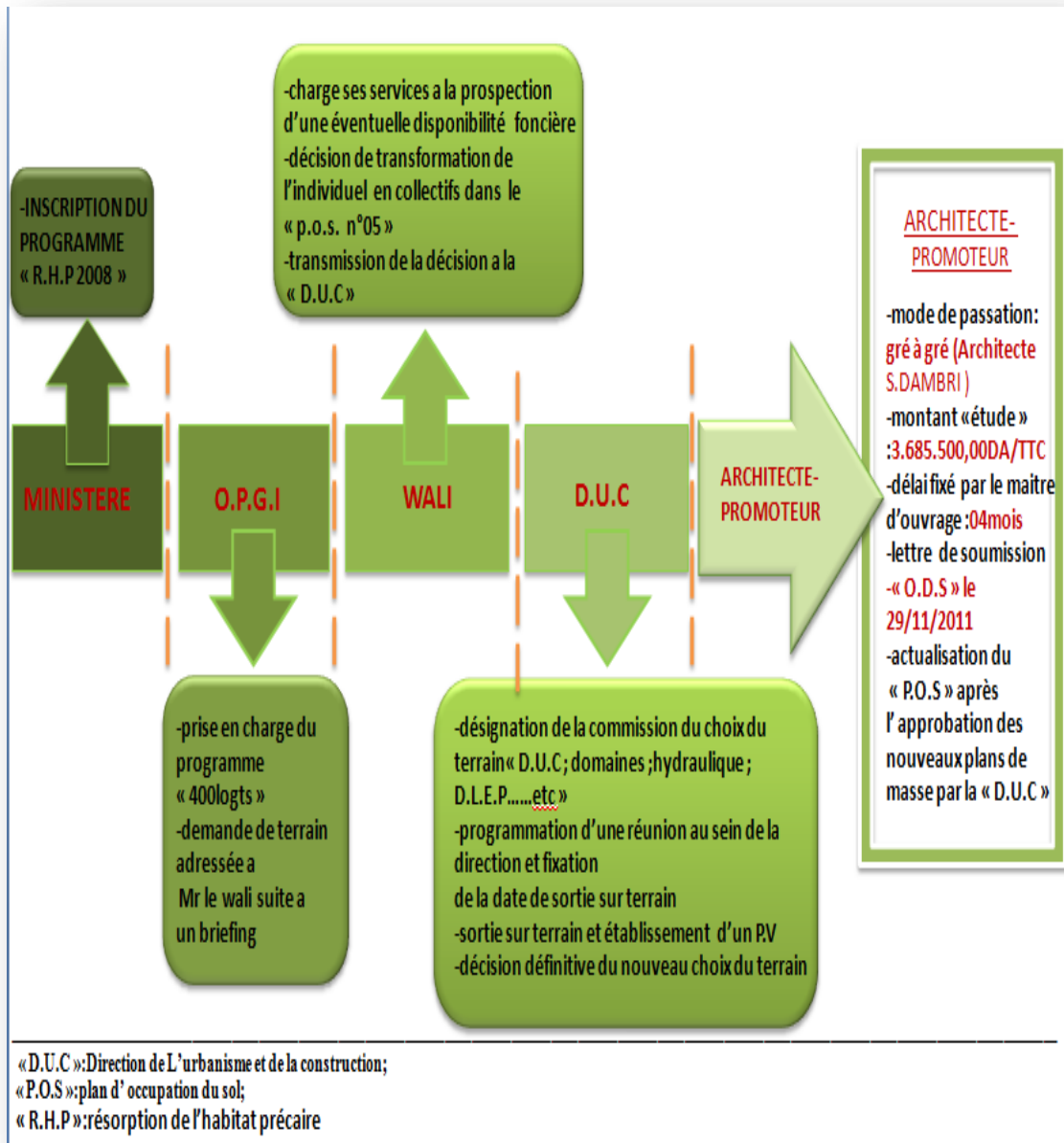


Figure 69 Genèse du processus de transformation de l'individuel en collectif³⁵⁵,

Source auteur

La notification de l'ordre de service de démarrage des travaux permet à l'entreprise d'entamer le projet sans que le POS n'ait été approuvé, et ce, contrairement à la réglementation qui se présente ainsi :

³⁵⁵ Des entretiens ont été effectués au sein des différents organismes :

- Ministère de l'habitat de l'urbanisme et de la Ville
- DEP de Constantine : Direction d'Equipements Publique
- DL de Constantine : Direction de Logement
- URBACO de Constantine.
- OPGI de Constantine : Office de promotion et de gestion immobilière.
- DUC de Constantine :Direction de l'Urbanisme et de la Construction.

❖ Les modalités d'élaboration du POS³⁵⁶ :

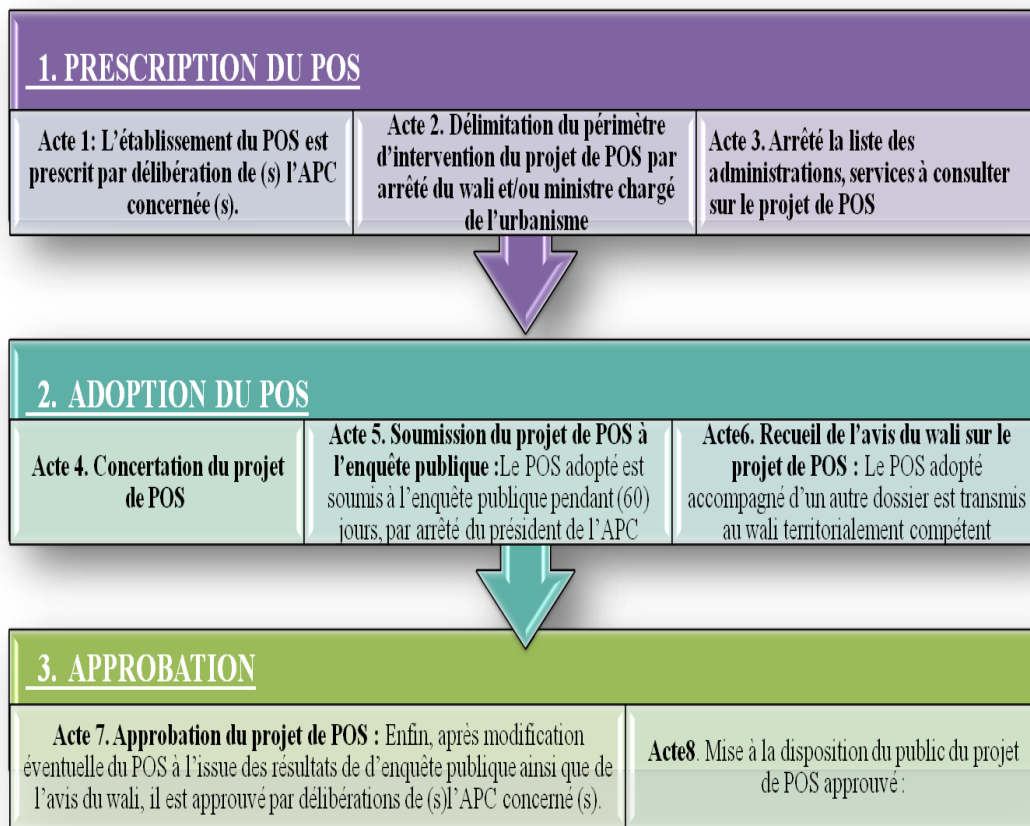


Figure 70 Les modalités d'élaboration du POS:

NB :Les révisions de plan en vigueur sont approuvées dans les mêmes conditions et formes que celles prévues pour l'élaboration du plan d'occupation des sols POS.

❖ Interprétation des résultats :

Durant notre analyse nous avons constaté que :

-L'élaboration d'un plan de management stratégique présentait des défaillances à savoir, la grille des équipements non prise en charge par ce programme bien qu'elle soit devenue caduque ; ainsi que l'urgence est la précipitation de concrétisation de programme de logement

³⁵⁶Références réglementaires : Loi n° 90-29 du 1er décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme.(JORA N° 52 du 02-12-1990) modifiée par la loi 04-05 du 2005 du 14 aout 2004 Cette modification pour objectif d'intégrer la notion des risques naturel et technologique dans l'élaboration des POS- Décret exécutif n° 91-178 du 28 mai 1991 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation des plans d'occupation des sols ainsi que le contenu des documents y afférents. Décret exécutif n° 05-318 du 6 Chaâbane 1426 correspondant au 10 septembre 2005.

PARTIE 3 : INTERPRETATION ET DISCUSSION DES RESULTATS

a poussée à l'exploitation de l'assiette foncière réservée pour l'implantation des équipements sanitaire et éducatif, selon les objectifs du POS , par l'habitat collectif jugé prioritaire .

-Après analyse des données et constat de situation nous avons remarqué que la procédure était très lente que ça soit au niveau fonctionnel qu'au niveau organisationnel et ce ci est dû au manque de management d'intégration (absence de contrats et d'engagements pour chaque mission) en plus j'ai constaté les dysfonctionnements suivants:

-Le parcours très lent depuis l'attribution du programme (courrier 2009) jusqu'au choix du terrain(PV 01.03.2010) (voir annexe32),dû à l'indisponibilité foncières, le phénomène de la rareté d'une assiette pour accueillir le programme présidentiel (RHP 2008) a conduit à la transformation de l'individuel en collectif .

-Non démarrage du projet malgré la notification de l'ODS le 11.09.2011 suite aux contraintes suivantes:

- ✚ Délai demandé par l'entreprise au niveau du ministère pour l'adaptation du coffrage tunnel à l'étude proposée par le BET.
- ✚ L'indisponibilité d'une assiette foncière pour l'installation d'une base de vie pour l'entreprise (Responsabilité de la DUC) ainsi que la non viabilisation du site.

Toutes ces préoccupations se sont répercutées sur le délai de lancement du programme de logements.

5.8 L'impact de l'adoption de la nouvelle stratégie des « short-list » pour la concrétisation des programmes présidentiels de logement :

L'analyse des « short- list » collectées au niveau du ministère de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville, ainsi qu'au sein des différents organismes sous tutelle, nous a permis de faire ressortir le nombre des entreprises étrangères ainsi qu'algériennes exerçant sur le territoire national pour la concrétisation d'un large programme de logement (mentionnées dans le chapitre 4). Par ailleurs, le bilan réel (évoqué au début de cette partie) nous a permis de déceler que le secteur a connu un nouveau souffle et une croissance de production considérable depuis l'application de ces short List. Malheureusement le déséquilibre entre l'offre et la demande persiste et l'objectif tracé par l'Etat n'est toujours pas atteint.

PARTIE 3 : INTERPRETATION ET DISCUSSION DES RESULTATS

Pour mieux approfondir notre recherche nous avons cherché à vérifier si cette nouvelle stratégie adoptées par le gouvernement à travers le recours à l'application des short- List a fait ses preuves, et dans le cas contraire, quelles ont été les contraintes.

La quête de cette compréhension nous a conduits à mener des entretiens avec les directeurs des organismes concernés par l'application des short-List.

les grilles d'interview (voir annexe n°33), ont été élaborées au préalable, sous l'éclairage de notre cadre conceptuel et analytique, afin d'obtenir le maximum d'informations sur le secteur , objet de notre recherche. Un tamisage a été entrepris en vue de faire ressortir les réponses aux questions ambiguës et auxquelles nous n'avons pas répondu durant tout le travail effectué.

Suite à l'entretien effectué avec le sous-directeur de L'OPGI de la wilaya de Constantine, nous avons relevé les déclarations importantes suivantes : *«les projets qui avancent sont les projets financé à 100% par l'Etat [...] L'organigramme est bien, mais les moyens humains différent d'une période à une autre. Il y'a 8 ans, on avait un plan de charge de 6 000 logement en cours, donc l'organisation était suffisante, mais aujourd'hui on a un nombre de 42 000 logement achevé et 32000 logement en cours... les effectifs mis en place restent insuffisants. Il faut un renforcement notamment en matière d'expérience, vu les projets avec les entreprises étrangères....Il faut que les directeur de projets soient à la hauteur pour assurer le suivi des projets d'une consistance de 1000, 2000logement et plus.... Des chantiers non maitrisable à cause de la présence de plusieurs acteurs sur chantier, c'est difficile de faire aboutir une opération.....le programme présidentiels majoritairement RHP préconise la réalisation en 2005 (5000logement) ,2006(1000logts), 2008(2000logts) ,2009 (2500logts+950)... dont la totalité 11450 logements RHP en grande partie réalisée par les entreprises étrangères et lesquelles ont fait preuve d'une grande efficacité... Les premiers ont été réalisés dans l'UV 14 (2500logts) et dans l'UV 19(2500 logements)...la majorité des entreprises locales sont défaillantes (entreprise dont le caché est dans le cartable (absence de siège de l'entreprise)Sans entreprises étrangères on y'arrivera jamais....les short-List ont réduit la lenteur administrative... le choix des entreprises est effectué à partir des short-List, selon la formule de gré à gré et après négociation »*³⁵⁷

³⁵⁷Entretien effectué : Le 10/05/2016, pour une durée de 45mn, au sein de la direction de l'OPGI de Constantine. Avec le sous directeur (1992 :OPGI chef de projet/ 2000 : chef d'unité/2004 : directeur département de DMO technique maitrise d'ouvrage / 2016 : sous directeur de L'OPGI).

PARTIE 3 : INTERPRETATION ET DISCUSSION DES RESULTATS

De même nous avons effectué un entretien avec le directeur régional de l'AADL de la wilaya de Constantine. Celui-ci à essentiellement déclaré ce qui suit : « *La décision du ministre, relative à l'application des short-List, avait engendré la création de plusieurs bureaux qui souffrait de la non qualification vis-à-vis de l'ampleur des programmes, la rapidité d'exécution ainsi que les outils e gestion utilisés par les entreprises étrangères.....L'exemple d'une entreprise chinoise qui peut réaliser l'équivalent de 3 entreprises algériennes prouve un décalage de 3ans. Le retard touchant les entreprises algériennes est dû au manque de ressources humaines... Malgré la disponibilité des moyens matériels, en 2002, la réalisation des tours d'habitation R+12 par les entreprises chinoises, performantes surtout en matière de gestion grâce à la maitrise des plannings, à subit un retard dû à la procédure administrative très lente des marchés. L'application des short-List dont la validité est de 3ans, avait contribué à réduire le délais de passation des marchés, en affectant les programmes aux entreprises qui figuraient sur ces dernières et en favorisant celles qui n'avaient pas des plans de charge importants où celles qui étaient organisé en groupement (Algero-Étranger) »³⁵⁸*

A partir des informations relevées suite aux différents entretiens effectués, dont nous avons choisi principalement les deux extraits cités ci- dessus, nous pouvons avancer deux actions stratégiques qui ont influencé le déroulement de la production des logements issues des différents programmes présidentiels à savoir : l'obligation de passage par le concours (avant l'application des short-List), et l'application des short-List.

5.8.1 L'obligation de recours au concours :

L'ancienne procédure qu'est l'obligation de recours au concours, exigée par la réglementation (code des marchés publics) avant l'application des « short-List », utilisée pour l'attribution des marchés, présentait une contrainte majeure de freinage pour la concrétisation des programmes de réalisation de logements. En effet, la véritable cause en est la lenteur administrative (bureaucratie). Pour illustrer cette situation de lourdeur, nous avons élaboré un tableau synoptique d'un exemple de passation (appel d'offre national et international) après collecte des informations et exploration des documents fournis par l'organisme OPGI de Constantine (voir annexe n°32), affirmant l'état de fait, avant l'application de la nouvelle stratégie adoptée par l'Etat à travers des « short-List ».

³⁵⁸ Entretien effectué : Le 11/15/2016, pour une durée de 60mn, au sein de la direction de l'AADL de Constantine. Avec directeur régional de la wilaya en (2008) : directeur de l'AADL de la wilaya/ 2016 Directeur régional).

PARTIE 3 : INTERPRETATION ET DISCUSSION DES RESULTATS

PHASES	INTERVENANTS	DATES	ARTICLES ET DÉCRETS
Appel d'offre national et international restreint n°05/2010	OPGI	15.09.2010 (1ere parution An-Nasr) 22.09.2010(en ACIL) 26.09.2010 (El Moudjahid) (BOMOP) Semaine du03 au09.10.2010	Article n°21,23 et 25 du décret présidentiel n°02/250 Du 24.07.2002
<p>Les soumissionnaires doivent disposer d'un certificat de qualification et de classification professionnelle categorie5 ou plus (Activité principale bâtiment) et ayant réalisé au minimum :</p> <p>*Un projet dont l'importance équivaut 70% du programme considéré ou un équipement dont l'importance équivaut au minimum à une superficie /plancher de 70%du projet considéré, ou un cumul de 500 logements ou plus réalisés durant les cinq dernières années.</p>			
Dépot des offres	Soumissionnaires	Délai de 51 jours à compter de la première parution	/
Ouverture des plis(offre technique et financière)	commission de jugement des offres	14.11.2010 à 14h (Date limite de dépôt des offres)	Article n°19 de l'instruction aux soumissionnaires
<p>-L'ouverture des plis en séance publics et en présence d'un huissier de justice 04 offres ont été enregistrés pour le projet considéré, il s'agit des offres des entreprises suivantes :</p> <p align="center">2 Entreprises chinoises « CSCEC » et « CATIC ENG » , Entreprise turque « ASLAN YAPI » Entreprise Iranienne « PARS GARMA ».</p>			
Evaluation des offres	Commission d'évaluation des offres	22.11.2010 à 10h	/
<p align="center">-A l'issue de cette évaluation, l'entreprise choisie était:</p> <p align="center">Entreprise turque « ASLAN YAPI » dans un délai de 22 mois.</p>			
Avis d'attribution Provisoire du	OPGI	24.02.2011 (Dans les memes journaux)	Article43 du décret présidentiel n°08-338du 26.10.2008

PARTIE 3 : INTERPRETATION ET DISCUSSION DES RESULTATS

marché			
La période de recours est fixée à 10 jours à compter de la date de publication, auprès de la commission des marchés compétente (article 101 du décret présidentiel)			
Avis d'attribution Provisoire du marché (Rectificatif)	OPGI	05.04.2011	Article43 du décret présidentiel n°08-338du 26.10.2008
- dû à l'erreur commise sur le montant du marché			
Approbation du marché	Commission nationale des marchés	17.10.2011	
Notification de l'ODS du démarrage des travaux n°722/31/11	OPGI	11.09.2011	

Tableau 31 processus de passation des marché avant l'application des « short-list »

Source Auteur

La procédure de passation selon l'appel d'offre national et international a duré une année depuis la date de lancement de l'appel d'offre le 15.09.2010 jusqu'à la date de notification de l'ODS de démarrage des travaux (n°722/31/11), qui était le 11.09.2011, ainsi que l'urgence a conduit au démarrage des travaux avant que le marché de l'entreprise ne soit approuvé (voir tableau n°30)

Après analyse des données et constat de situation nous avons remarqué que la procédure était très lente (lourdeur administrative), aussi bien au niveau fonctionnel qu'au niveau organisationnel, ceci est dû au manque de management d'intégration (absence de contrats et d'engagements pour chaque mission). En conclusion, nous sommes arrivés à confirmer les déclarations des responsables du secteur lors des entretiens effectués.

5.8.2 L'application des short-list :

La nouvelle stratégie de l'Etat, pour une éventuelle amélioration du secteur s'est effectuée à travers l'obligation de l'application des différentes « short-list » englobant des entreprises étrangères et algériennes (voir chapitre 4). Celles-ci étant considérées comme leader dans le domaine de la réalisation de logements. Notre recherche dans ce volet nous a conduit à faire un choix de 3 entreprises figurant sur les « short-list » et retenues par l'OPGI de Constantine désigné en qualité de « maître d'ouvrage délégué », en vue de concrétiser le programme de logement social au sein de la nouvelle ville « Ali Mendjeli ».

La majorité des entreprises figurant sur les « short-List » sont de nationalité Turque, Chinoise et Algérienne (chapitre 4). Aussi, nous avons retenu pour l'échantillon choisi : une entreprise turque « KUR », une entreprise chinoise « CSCEC » et une entreprise algériennes « Eurl-Dar ».

5.8.2.1 Analyse d'exemple selon l'outil ISHIKAWA cas de 3 entreprises « turque, chinoise et algérienne »:

Après un long travail d'observation et d'analyse sur terrain, lors de notre stage, nous avons remarqué que les entreprises choisies ci-dessus, ont réalisé les programmes qui leur sont attribués, dans les délais prescrits. Pour connaître les causes réelles de la réussite de ces projets, nous avons appliqué l'outil ISHIKAWA, qui consiste à analyser les causes et leurs effets, en vue d'atteindre les objectifs (réalisation dans les délais). Nous avons échelonné notre analyse en deux phases : la première, divergente, consiste en la collecte de toutes les informations sans les juger (voir la annexe n34). La seconde est convergente dans le processus et consiste à introduire toutes les informations obtenues dans un entonnoir en vue de faire ressortir les plus pertinentes, qui ont un lien fort avec l'atteinte de l'objectif, en ignorant celles jugées secondaire où ayant un effet négligeable, puis en procédant à la classification des causes majeurs selon la méthode des 7M qui sont : **Matière, Matériel, Méthodes, Main-d'œuvre, Milieu, Management, et Moyens financiers** .

Selon l'analyse effectuée, la réussite des trois projets, et leur réalisation dans les délais contractuels est dû à la maîtrise des sept causes clés de réussite et d'aboutissement citées ci-dessus et illustrés sur les figures ci-dessous, et qui montrent qu'une absence de synergie entre elle provoque un dysfonctionnement dans la chaîne de production de logement susceptible de causer le retard du projet.

1- analyse du projet réalisé par l'entreprise chinoise« CSCEC » :

Le projet consiste en la réalisation de 850 logements situés à l'unité de voisinage UV18 Sis à la nouvelle ville « Ali Mendjeli » Wilaya de Constantine.



- Limite UV18
- Limite du projet 850 logement

Figure 71 Plan de situation de l'assiette du premier projet

source Auteur

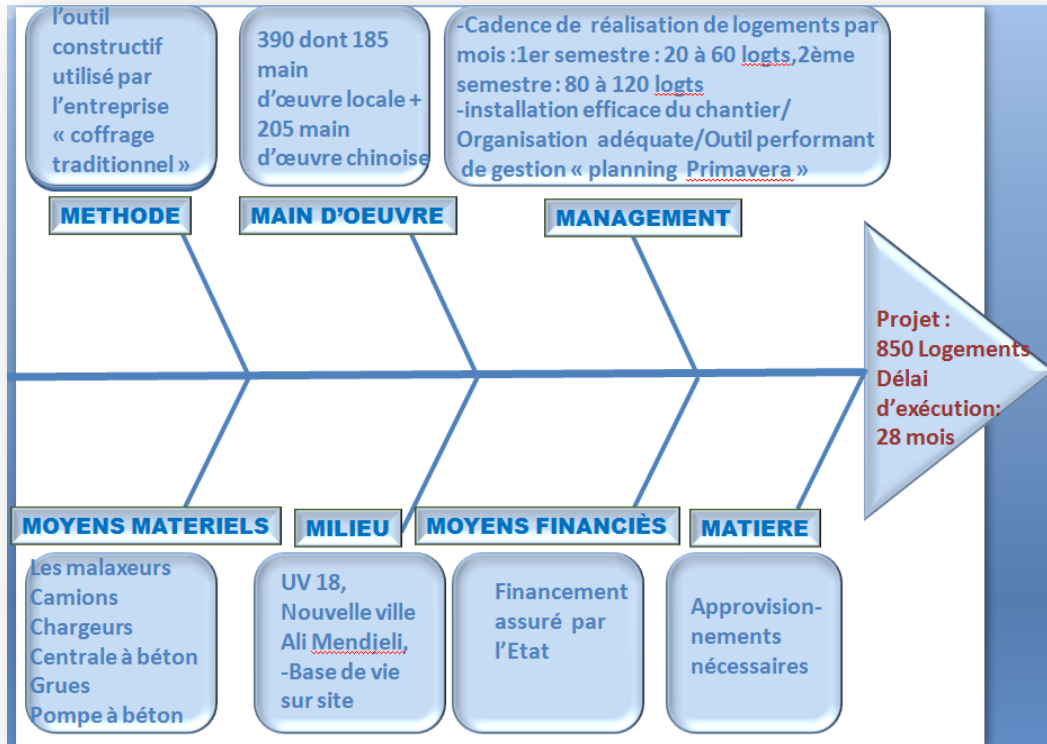


Figure 72 Analyse du premier projet réalisé par l'entreprise chinoise « CSCEC » selon l'outil Ishikawa,

source Auteur

Nous avons déduit que la réussite dans la réalisation du projet par l'entreprise chinoise (voir les annexe des ODS n°34 dont la date d'expiration de délai est le 16-04-2014, est due à plusieurs facteurs. La bonne maîtrise des planning sur chantier, l'installation du chantier dans les normes, notamment l'existence d'une base de vie assurant le bon fonctionnement de travaux, l'organisation des moyens humains dont le nombre de la ressource humaine chinoise et supérieur à celui de la ressource humaine algérienne, l'utilisation rationnelle des ressource matérielles nécessaire à la production ainsi que le circuit de l'approvisionnement en matériaux de construction. Nous avons aussi remarqué que l'entreprise a veillé à l'application d'un management efficace garantissant la cadence de 20 à 60 logements par mois durant le premier semestre et 80 à 120 logements par mois durant le deuxième semestre, et ce par l'utilisation d'un outil de gestion et des plannings « PRIMAVERA » qui assure le bon fonctionnement et le suivi sur chantier 24h/24 (système 3x8).

2- analyse du projet réalisé par l'entreprise algérienne « Eurl-Dar» :

Le projet consiste la réalisation de 400 logements, situés à « l'extension Ouest » de la nouvelle ville « Ali Mendjeli » Wilaya de Constantine.



- Limite extension Ouest
- Limite du projet 400 logement

Figure 73 plan de situation de l'assiette du deuxième projet

source Auteur

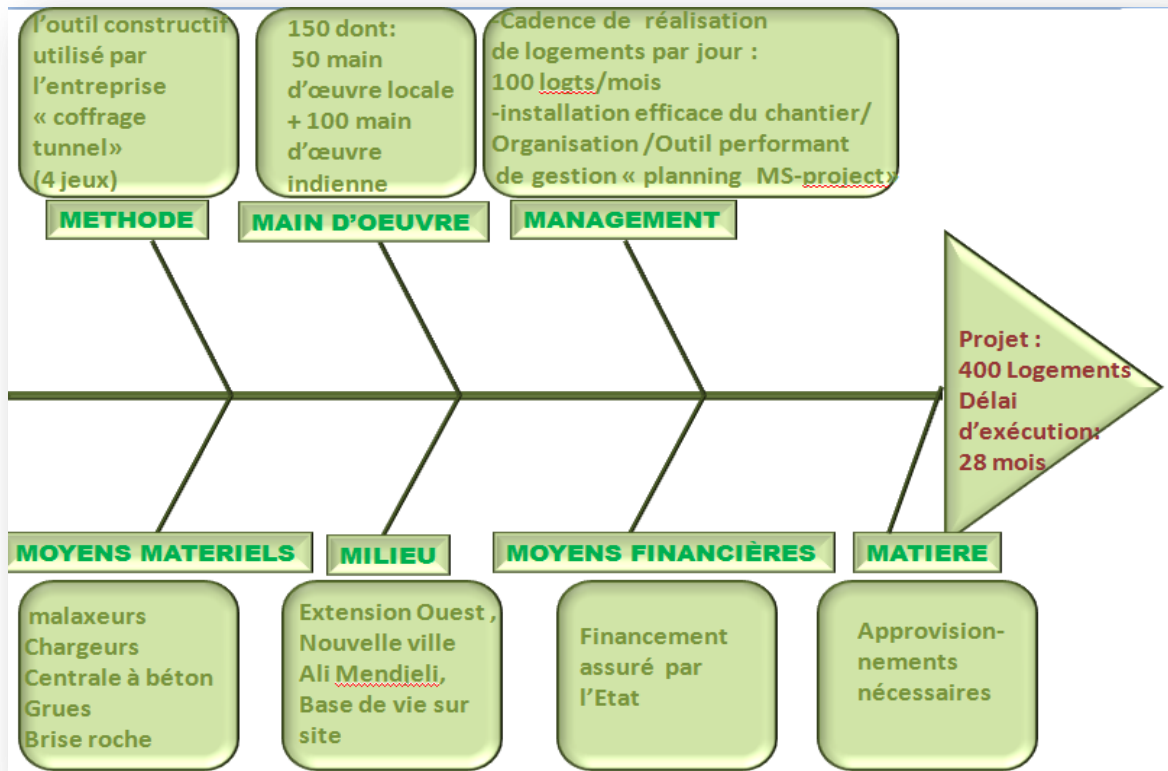


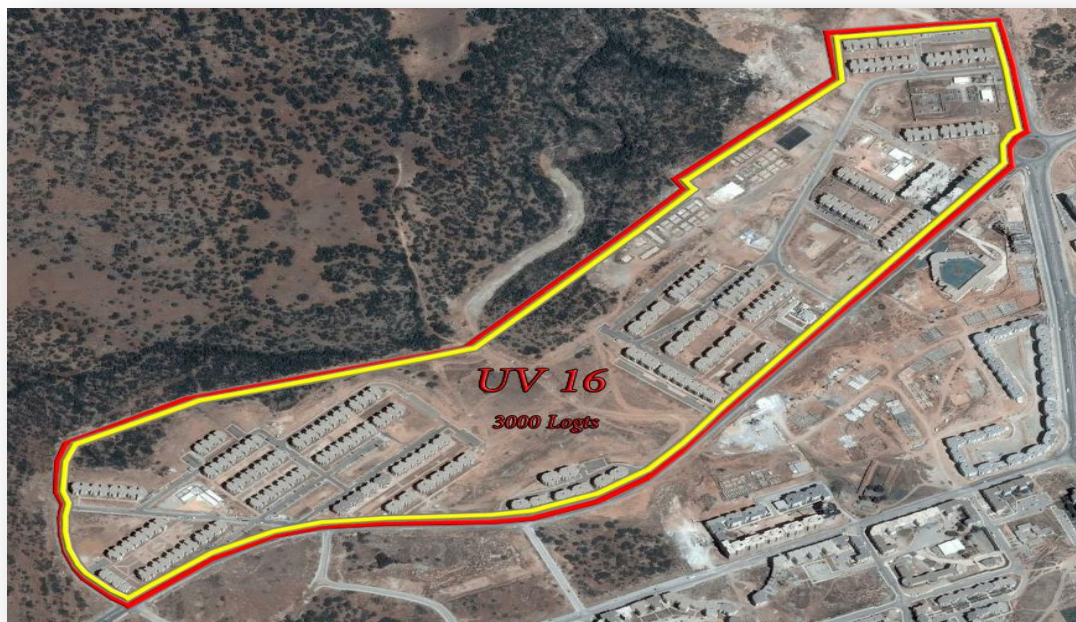
Figure 74 Analyse du deuxième projet réalisé par l'entreprise algérienne « Eurl Dar» selon l'outil Ishikawa,

Source Auteur

En analysant le deuxième projet réalisé par l'entreprise algérienne en vue de découvrir les causes de sa réussite ((voir l'annexe n°34) dont la date d'expiration de délai et de réception est le 20/12/2017, , nous sommes arrivés au fait que cette entreprise est dotée d'un système constructif importé « coffrage tunnel », ainsi que de moyens matériel sophistiqués nécessaires pour sa mise en œuvre. L'entreprise a fait recours à la main d'œuvre indienne qui représente le double de celle algérienne, ainsi que l'application de management à travers l'outil de gestion planning « MS-PROJECT » qui a assuré le bon fonctionnement et le bon déroulement ainsi à atteindre la cadence voulue qui est de 200 logement par mois.

3- Analyse du projet réalisé par l'entreprise turque « KUR» :

Le projet consiste la réalisation de 3000 logements situés à l'unité de voisinage UV16 Sise à la nouvelle ville « Ali Mendjeli » Wilaya de Constantine.



- Limite UV16
- Limite du projet 3000 logement

Figure 75 Plan de situation de l'assiette du deuxième projet,

Source Auteur

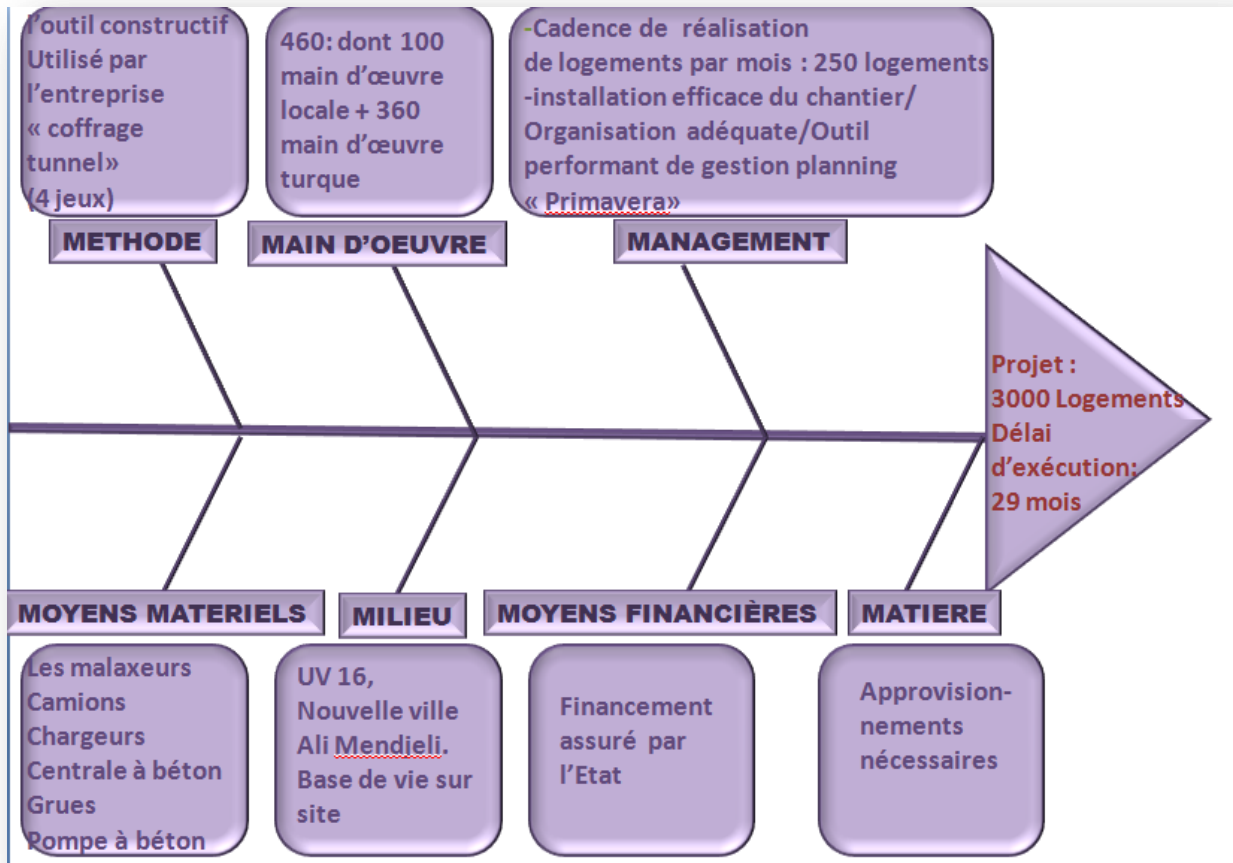


Figure 76 Analyse du troisième projet réalisé par l'entreprise turque « KUR » selon l'outil Ishikawa, Source Auteur

En fin, l'analyse du troisième projet réalisé par l'entreprise turque, nous a permis de détecter les causes menant à sa réussite voir l'annexe n°34) dont la date d'expiration de délai est le 01/10/2014. A savoir : le recours à l'utilisation de la main d'œuvre turque qualifiée (360 main d'œuvre turque contre 100 locale), l'utilisation du coffrage tunnel, la présence d'une base de vie nécessaire au bon déroulement et au bon fonctionnement des structures de production, ainsi que leur coordination, en plus de la maîtrise des outils managériaux par l'utilisation du planning «PRIMAVERA » pour une meilleure gestion. Mais également le fait que l'entreprise soit dotée d'un grand parc de matériel sophistiqué pour assurer la mise en œuvre du coffrage tunnel.

5.8.2.2 Synthèse de l'analyse Ishikawa des 3 projets :

Selon l'analyse effectuée, les plans de charge diffèrent d'une entreprise à une autre en fonction des différentes « short-List ». Car les 3 entreprises choisies dans notre cas d'étude figurent sur 2 short-List différentes. Les 2 entreprises (1 chinoise« CSCEC » et 1 turque « KUR ») figurent sur la « short -List » où les entreprises sont capables de réaliser un plan de charge allant

PARTIE 3 : INTERPRETATION ET DISCUSSION DES RESULTATS

de 2000 à 4000 logements, par contre l'entreprise Algérienne « Eurl Dar » figure sur la short-List de celles qui peuvent réaliser un plan de charge de 400 à 2000logements .

La réussite de l'entreprise algérienne « Eurl Dar » est dû essentiellement au recours à l'amélioration de sa performance à travers le « benchmarking » dans l'objectif d'être parmi les entreprises figurant sur la deuxième « short-list » et cela a été concrétisé par le recours à la main d'œuvre indienne faisant face au manque flagrant dans la main d'œuvre locale, ainsi que le recours à l'importation du coffrage tunnel et l'intégration des plannings de gestion et de suivi « MS-PROJECT ».

Nous remarquons aussi que les 2 entreprises étrangères utilisent des coffrages différents où l'entreprise chinoise utilise le coffrage traditionnel, considéré d'après les résultats du questionnaire comme responsable du retard dans la réalisation des programmes de logements pris en charge par les entreprises Algériennes, par contre cette entreprise a pu surmonter la contrainte d'utilisation du coffrage traditionnel par l'application des outils managériaux et prévoir un approvisionnement de ressources humaines suffisantes ainsi que le recours au système 3x8. La deuxième entreprise turque a opté pour le coffrage tunnel considéré comme un outil d'industrialisation du bâtiment permettant une rapidité dans l'exécution sans recours à l'utilisation abusive de ressources humaine selon l'analyse Ishikawa où nous avons constaté que la ressource humaine utilisé dans l'entreprise chinoise (390 main d'ouvreur) pour un plan de charge de réalisation de 850logements , ce rapproche de celle de l'entreprise turque qui utilise 400 main d'ouvreur en vue de réalisé un programme de 3000logement. D'où presque une même ressource humaine, pour un plan de charge nettement différent et dont l'objectif de délais est presque identique (décalage d'un mois).

En effet, le taux le plus élevé des entreprises agissant dans le territoire national est figurant sur la première short-List renouvelée (évoqué dans le chapitre4) est celui des entreprises turques. Cela a été confirmé par l'analyse Ishikawa effectuée sur les 3 projets cité auparavant et que ces entreprises sont considérées leader dans le domaine de la construction de logements, de l'industrialisation du bâtiment et ont bénéficié d'un énorme plan de charge, comparativement à ceux des autres entreprises, pour la concrétisation des programmes présidentiels de logement. Cela nous a motivé à approfondir la méthode du déroulement des travaux et la rotation tunnel ainsi que les moyens mise à bord pour optimiser la cadence de réalisation (8 et parfois 16 logement par jour, en synthétisant les phases clés de la production sur les figures présentées ci-dessous :

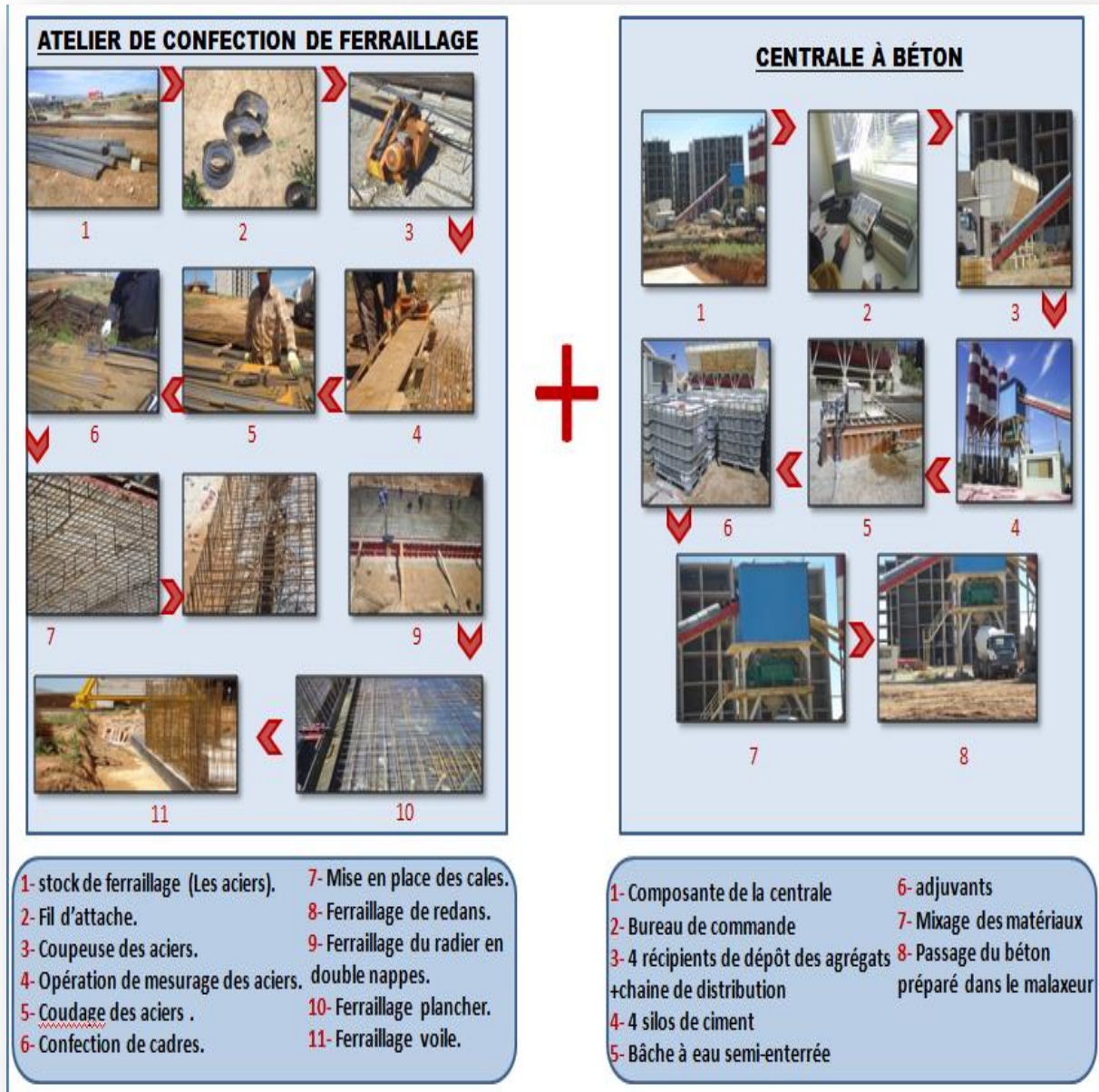


Figure 77 Phasage de réalisation des gros œuvres par l'entreprise turque,

Source auteur

L'entreprise est dotée d'un atelier de ferrailage permettant le travail en série, pour assurer un meilleur rendement et un stockage suffisant pour lutter contre la rupture du chantier, et par la confection de ferrailage nécessaire aux radiers, aux planchers et aux voiles. Ainsi que l'existence d'une centrale à béton numérique et sophistiquée permettant une programmation de dosage assurant une meilleure qualité du béton et en vue d'une utilisation rationnelle des matériaux.

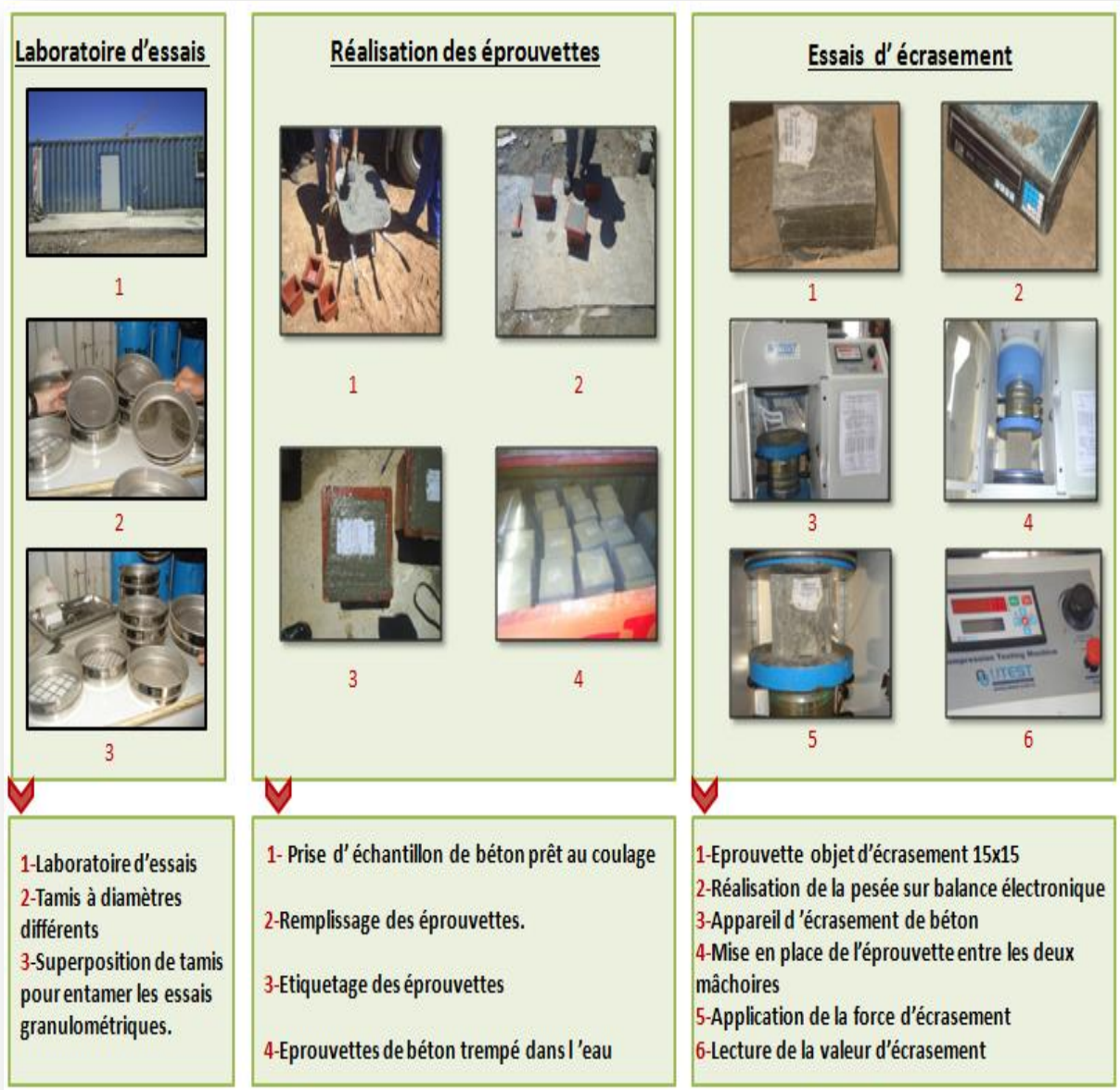


Figure 78 Phasage des essais au sein du laboratoire implanté sur chantier propre à l'entreprise turque, Source auteur

L'implantation sur site d'un laboratoire permettant la réalisation par l'entreprise des essais granulométriques pour assurer une meilleure qualité du béton ,ainsi que la réalisation des essais d'écrasement des éprouvettes, effectués par les services de Contrôle Technique de la Construction (CTC) .



Figure 79 phasage des différentes réservations qui précèdent la rotation tunnel,

source auteur

L'entreprise prévoit toutes les réservations nécessaires citées dans la figure ci-dessus en vue d'assurer un montage et un assemblage du coffrage tunnel, avant son installation et sa fixation.

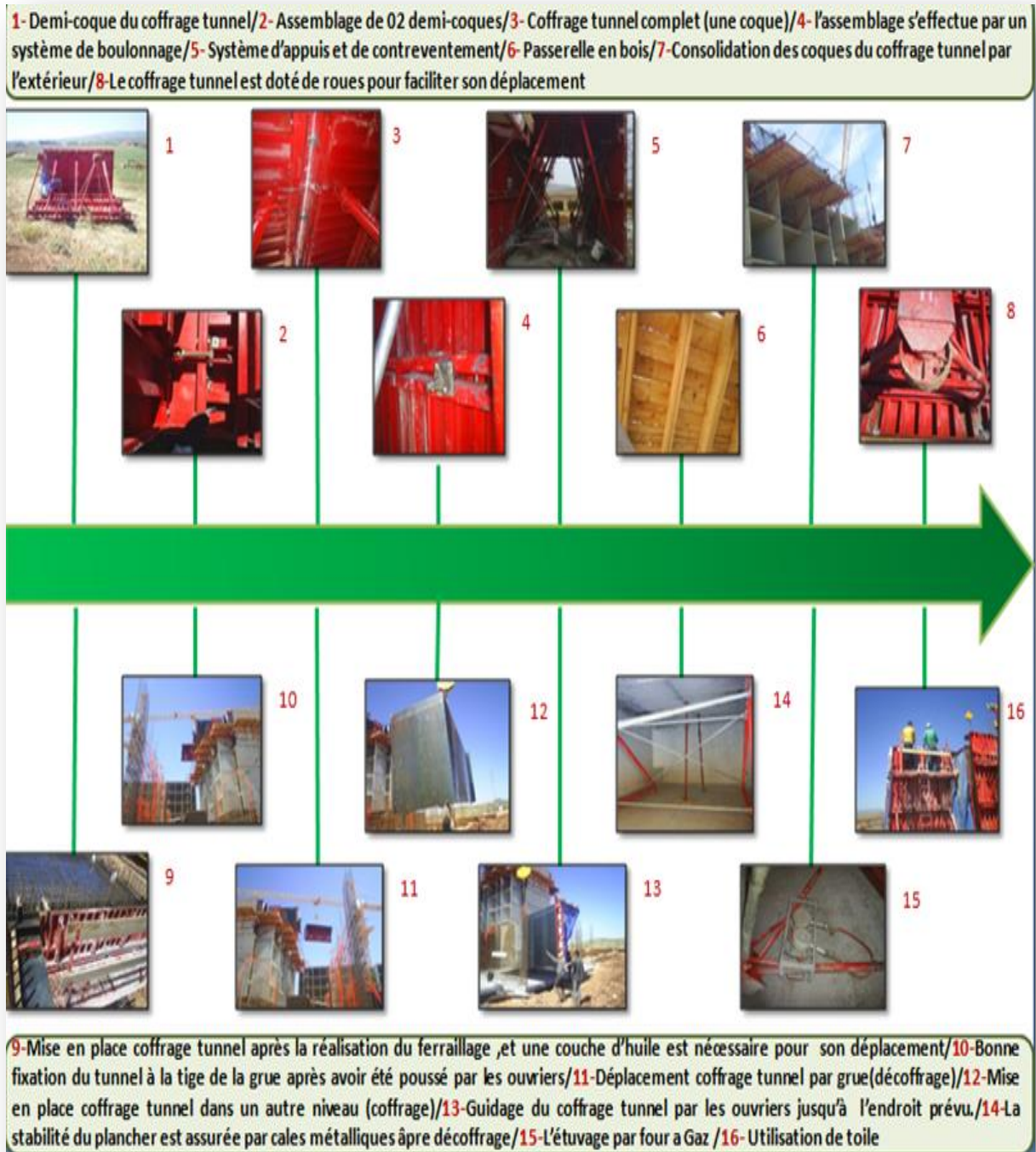


Figure 80 phasage de la rotation tunnel utilisé par l'entreprise turque ,

Source auteur

Pour la prise du béton, il est procédé à l'opération d'étuvage par four à gaz à l'intérieur du tunnel (espace clos). Le coffrage tunnel assure une rapidité d'exécution par sa facilité de montage et sa rotation. Néanmoins il existe plusieurs avantages à savoir : la diminution du temps et de nombre de main d'œuvre, la facilitation des conditions de travail, la simplification du réglage au maximum, l'amélioration de la qualité et pour la déformation,

le tunnel permet d'éviter toute anomalie des parois verticales et permet une meilleure stabilité. Quelques inconvénients subsistent, tels que : plus difficile à manœuvrer, nécessite un matériel comme la grue, la centrale à béton ...etc, ne permet pas de s'adapter à des trames de dimensions différentes (étude-réalisation), difficile à l'extraction en cas de décoffrage, le tunnel est un outil lourd donc il provoque des risques.

Lors d'un travail de recherche précédent, concernant la concrétisation d'un programme d'étude et de réalisation de 1000 logements socio-locatif, y compris VRD, sise à l'UV 14 à la ville nouvelle « Ali Mendjeli » Wilaya de Constantine, qui a été confiée à une (société à responsabilité limitée) (SARL « KUZU TOPLU KONUT INSAAT LIMITED STI ») (voir annexe n°35), la répétitivité des cellules et typification des logements ont permis l'utilisation de « quarts jeux de coffrage tunnel » (voir pièces graphiques (annexe n°36)). La lecture des procès verbaux (PV) joints au cahier de chantier, nous a permis l'établissement d'un planning réel (voir annexe n°37), qui a été comparé au planning initial élaboré par l'entreprise, (établi avec le logiciel « MS-PROJECT ») (voir annexe n°38), où nous avons constaté un décalage positif dans le délai prévu à la réalisation des gros œuvres, par rapport au délai réel. Aussi, nous avons conclu que le respect du phasage évoqué ci-dessus, a permis à ces entreprises turques d'être leader dans l'industrialisation du bâtiment en appliquant les moyens nécessaires et en utilisant les outils managériaux garantissant l'aboutissement du programme de logement.

Les entreprises turques agissant à travers le territoire national ont opté pour l'industrialisation du bâtiment pour une rapidité d'exécution permettant de répondre efficacement aux exigences des short-List, en vue de réaliser un plan de charge consistant en un seul tenant. Donc le recours à l'utilisation du coffrage tunnel demeure la meilleure solution pour subvenir à la demande et à l'objectif tracé par le gouvernement en vue d'atténuer le déséquilibre entre l'offre et la demande.

5.8.2.3 L'impact du plan de charge de l'entreprise sur sa performance et responsabilité du maître de l'ouvrage :

Suite aux entretiens effectués avec les directeurs des organismes, obligés d'appliquer les short-list, pour l'attribution des marchés aux entreprises d'une manière arbitraire et selon la formule de gré à gré, sans prendre en considération celles ne possédant pas de plan de charge. Cela prouve qu'une seule entreprise peut bénéficier de plusieurs plans de charge. Pour approuver cette situation, nous avons vérifié le cas de l'entreprise turque « ASLAN » qui avait bénéficié de plusieurs projets au même temps, dont 7 ont été attribués selon la formule

PARTIE 3 : INTERPRETATION ET DISCUSSION DES RESULTATS

de gré à gré, et 2 à travers la consultation restreinte (Appel d'offre national et international) avec l'OPGI de Constantine. En vue de vérifier, si l'ampleur des plans de charge attribués à cette dernière choisie par le maître d'ouvrage, a influencé le déroulement des travaux et l'aboutissement des projets dans les délais prévus.

Le tableau ci-dessous (présenté en format Excel) englobe 9 projets localisés sur différents sites ((Voir annexe 39) analysés après avoir collecté et sectionné selon une numérotation appropriée, toutes les pièces contractuelles correspondantes (130 pièces contractuelles voir annexe n°40).

✚ Synthèse des 9 projets analysés :

Nous constatons selon le tableau présenté que les 7 projets étaient attribués dans la même date de notification des ODS de démarrage le 3/11/2011, par l'OPGI à l'entreprise turque « ASLAN » et selon la formule de gré à gré. En vue de réaliser un total de 6000 logements, sont pris en compte, que l'entreprise avait déjà bénéficié de 2 projets le 11/09/2011 (date de notification des ODS de démarrage) à travers des consultations restreintes et après le lancement d'appels d'offres nationaux et internationaux restreints pour la réalisation de 1650 logements.

Les 9 projets ont subi des arrêts de travaux sanctionnés par des ODS d'arrêt des travaux dus à la contrainte administrative (Attente d'approbation du plan d'aménagement par la DUC, attente d'abrogation d'avenant), ainsi que d'autres dus à l'attente d'amenée d'eau et d'électricité à la limite du site des travaux conformément à l'article III 07 du marché. En plus des arrêts de chantiers qui sont dus aux intempéries.

Pour conclure, nous pouvons dire que l'ampleur du plan de charge attribué à l'entreprise, qui est de 7650 logements conduit au non aboutissement de 3 projets dans les délais parcourus accompagnés d'une pénalisation de l'entreprise à cause du retard non justifié.

Certains maîtres d'ouvrage confient aux entreprises étrangères des projets de gré à gré, et parfois ces dernières se retrouvent avec un plan de charge dépassant leurs capacités. L'attribution du marché selon la formule de gré à gré est un paramètre pouvant influencer la gestion de l'opération réalisée par les entreprises, malgré l'utilisation des outils managériaux. Cette situation oblige les entreprises à procéder aux rotations de leurs moyens matériels et humains, entre les différents projets à réaliser. Ce retard se répercute négativement sur les objectifs tracés par les autorités chargées du secteur de l'habitat, et engendre des pénalités à l'entreprise.

5.9 L'impacte de la non coordination entre les partie prenantes, sur la livraison des programmes présidentiels de logement :

Comme affirmé auparavant, l'arrivée massive des entreprises étrangères majoritairement turques a contribué positivement au développement de la production de logement et suite à l'utilisation du coffrage tunnel et la rapidité de l'exécution on s'est retrouvé avec un nombre très important de logements réalisés, mais malheureusement non distribués et cela est dû à la non coordination entre les différentes parties prenantes, expliqué par la non prise en charge à temps des Voiries Réseaux Divers (VRD) .la ville de Constantine reflète cette situation critique est ce retrouve avec un nombre total de 11950 logements achevés, mais non attribués illustré sur les figures successives suivantes :



Figure 81: 450 logements Massinissa « Entreprise Turque (ASLAN), Réception logements Avril 2016 , source Auteur



Figure 82 Projet : 3500 logements Massinissa « Entreprise Turque (POLICOM), Réception : Février 2018 » , source Auteur



Figure 83 Projet : 4000 logements Extension Ouest, Nouvelle ville « Entreprise Turque (KUR-INSHAT), Réception : Février 2018 » source Auteur



Figure 84 Projet : 4000 logement Ain Abid « Entreprise chinoise (CSE), Réception : Février 2018 , source Auteur

5.10 Conclusion et interprétation de la partie analytique :

En vue de présenter clairement l'interprétation des résultats de notre recherche. Nous avons rassemblé tous les résultats issus du bilan récapitulatif, les résultats du questionnaire traités par le « SPSS » ainsi que les résultats collectés lors de l'investigation sur terrain au près de différents acteurs de production de logement (maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre et entreprises) après les avoir classés et les avoir testés sur l'analyse PESTEL qui permet de fusionner les facteurs de réussite ou échec du projet. Nous nous sommes intéressé uniquement à adapter cette analyse a notre cas d'étude où nous avons procédé à une sélection des rubriques relatives à notre contexte (illustrées et énumérées sur la figure numéro..) dans laquelle nous avons fait ressortir les principales contraintes freinant la concrétisation des programmes présidentiels.

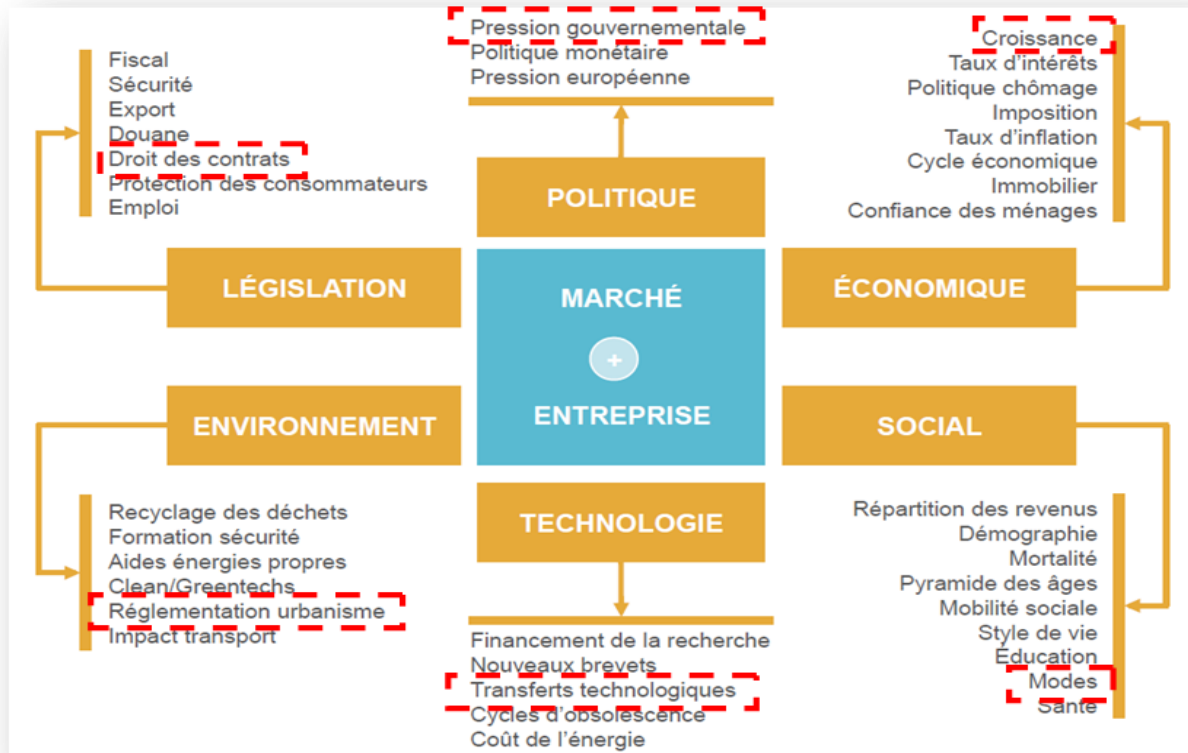


Figure 85 l'environnement de l'entreprise à travers l'analyse PESTEL , ADAPTE AU CAS D'ETUDE

Source : la stratégie d'entreprise par GUY ELIEN, consulting CLARANS, 2015.

Les principales contraintes touchant notre cas d'étude ont impacté les 6 facteurs de l'analyse PESTEL qui sont classés comme suit :

- ✚ **Le facteur politique :** lié à l'urgence et la pression gouvernementale, dans un but de concrétisation des programmes présidentiels du logement
- ✚ **Le facteur économique :** la croissance économique représente le principal générateur du processus de production de logement (échec de l'industrialisation durant la période de l'Etat providence).
- ✚ **le facteur social :** le mode qui vise la stabilité sociale et l'équilibre entre l'offre et la demande, demeurant jusqu'à présent non réalisé.
- ✚ **Le facteur technologique :** reste toujours négligé suite à la carence dans l'application des techniques innovantes et l'inefficacité dans l'utilisation des 10 domaines de connaissance de management, qui représentent la clé de réussite du projet. Ainsi que le manque total de la normalisation et du benchmarking qui assurent une meilleure compétitivité et une internationalisation du secteur du bâtiment. Malgré

PARTIE 3 : INTERPRETATION ET DISCUSSION DES RESULTATS

l'arrivée massive des entreprises étrangères, leader dans le domaine et utilisant des moyens et techniques innovantes, le transfert technologique n'as pas eu lieu.

- ✚ **le facteur environnement** : détermine la localisation anarchique voire, non planifiée due au non-respect de la réglementation d'urbanisme, une mauvaise planification spatiale au niveau du Plan d'Occupation au Sol (POS) où nous avons constaté un échec total à tous les niveaux de management (stratégique, tactique et opérationnel).
- ✚ **le facteur législation** : matérialisé par différents contrats établis pour assurer le bon déroulement des projets. Dans le niveau stratégique, il existe un manque au niveau de la législation Algérienne où l'élaboration des programmes est centralisée, mais non accompagnée par une exigence d'obligation des résultats à travers des sanctions, contrairement à la législation française qui applique des sanctions par le biais des amendes, en cas de non-respect de la concrétisation des quotas des programmes allouées à chaque commune. Aussi nous avons constaté des insuffisances dans l'application des textes législatifs au niveau opérationnel où les entreprises de grandes envergure optent pour la sous-traitance avec les PME locales, sans passer par l'approbation et l'obtention de l'accord écrit auprès des acteurs concernés, qui sont les maitres d'ouvrage délégué (OPGI) est cela engendre une exclusion de la majorité des PME Algériennes. Cet état de fait ne donne aucune chance à ces dernières, qui sont en plein expansion. Cette carence législative est matérialisée par la négligence de la procédure réglementaire qu'est le concours offrant l'égalité et la transparence dans l'attribution des marchés.

CONCLUSION GÉNÉRALE :

Le logement social est au cœur de forts enjeux sociaux, car il s'y agit de répondre au déséquilibre entre l'offre et la demande, considéré comme l'indicateur principal de l'ampleur de la crise de logement. En Europe les dégâts de guerre ont poussé les Etats à intervenir sur la nécessité de reconstruction des dommages. Le parc de logements souffrait de multiples déficiences, aussi bien quantitatives que qualitatives. Notamment, chaque Etat durant cette période, a entamé la reconstruction de sa souveraineté à travers la promulgation d'une panoplie de lois, visant la stabilité sociale ainsi qu'économique de son pays. Compte tenu de la priorité du secteur de logement, la France a classé ce volet au même rang que le secteur de l'industrie. Pour cela, plusieurs interventions ont contribué à faire face au déficit, à partir de la construction des grands ensembles, majoritairement situés en banlieues, dans un souci d'avoir un foncier à moindre coût. Cette initiative d'urgence a conduit à l'industrialisation du secteur, même si la critique concernant les «grands ensembles» dénommées «cités dortoirs» est fréquente, elles avaient quand même contribué à l'éradication de la majorité des logements précaires, issus de la l'expansion démographique, et de l'exode rural. Etant donné que le droit d'avoir un toit pour se loger était une nécessité absolue, considérée comme un besoin vital et fondamental pour le développement de l'individu, surtout concernant la catégorie la plus démunie (sans abri), en vue de son insertion et intégration pour éviter son exclusion de la société. La politique du logement devient alors une politique de lutte contre l'exclusion et l'insalubrité, où l'intervention publique dans le domaine du logement a débuté au cours de la seconde moitié du XIX siècle. Avec de l'essor industriel et les reformes concernant les principaux acteurs de production du logement social, le HBM est devenu HLM en 1949, grâce à des prêts remboursables qui étaient régis par l'article 3 de l'arrêté du 5 août 1952. Les conditions d'octroi des prêts écartaient « les personnes qui ne disposaient pas de ressources régulières suffisantes, pour assurer le service du prêt sollicité », ensuite c'est avec l'appel de l'Abbé Pierre en 1954, que le terme de « crise du logement » s'est diffusé et a commencé à rentrer en politique. D'où l'intervention massive de l'État qui s'impose par une personnalisation des aides (aides à la pierre et aides à la personne), une diversification des activités principales et accessoires, au développement de nouveaux services complémentaires au logement, et au développement de nouveaux partenariats avec d'autres acteurs locaux complémentaires. Depuis le début des années 1980, l'action publique en direction de l'habitat a été mise en œuvre localement. Cela s'est traduit par l'émergence des politiques locales de l'habitat. Pour la première fois et à partir de la promulgation de la loi

du 18 juillet 1985, relative à la définition et à la mise en œuvre des principes d'aménagement. Le terme de « politique de logement » a été essentiellement utilisé et s'est matérialisé par l'action de l'Etat à partir de la faveur de « l'aide à la personne » par rapport à « l'aide à la pierre ». Globalement, il est assez frappant de constater que chaque situation nationale est marquée par son histoire, qui pousse la puissance publique à réorganiser sa stratégie politique et son intervention, et que la politique financière et la synergie entre différents acteurs, sont les principaux facteurs pouvant influencer la production de logement. Afin de contribuer à une meilleure répartition de l'offre de logements sociaux sur l'ensemble du territoire français, le gouvernement avait imposé aux communes déficitaires dans la réalisation prévue de logement social des pénalités selon la loi SRU. La stratégie politique suivie actuellement donne l'importance à l'amélioration qualitative du cadre de vie et l'intégration de la tendance du développement durable.

En ce qui concerne l'Algérie, dans la période avant indépendance, la même politique adoptée en France, le pays colonisateur, était reconduite dans le pays colonisé, recourant principalement à la construction massive de logement, pour répondre à une situation alarmante, à travers le lancement du plan de Constantine en 1958, ainsi que l'utilisation d'outils de planification spatiale, tout en respectant sa propre réglementation.

Après l'indépendance l'Algérie s'est retrouvée dans la même situation de crise, subie par l'Europe et plus précisément la France, avec la nécessité de remédier à la situation héritée de la colonisation française, ainsi que la volonté de l'Etat d'asseoir une politique garantissant sa stabilité et la reconstitution de son pouvoir. Le logement n'a pas été classé parmi les priorités de l'Etat, durant une longue période, où une grande préoccupation était donnée au secteur industriel et celui de l'agriculture. Tel que prévu dans les différents plans de développement durant la période de l'Etat providence. Ce privilège a provoqué un cumul du déficit en logement. Ce n'est qu'à partir de l'année 1970 que l'Etat avait opté pour l'industrialisation du secteur de bâtiment, sans qu'une planification stratégique des moyens nécessaires à sa concrétisation n'aient été prévus. Cette industrialisation était matérialisée par la création de grandes entreprises considérées comme leader dans le domaine de l'industrialisation à cette époque, ainsi que plusieurs BET publics et grandes sociétés, en vue d'assurer l'étude le suivi des opérations de construction. Cette action stratégique d'industrialisation a contribué à rehausser la production de logement. Mais l'objectif initial des plans de développements n'a pas été atteint, suite aux multiples contraintes, que ça soit au niveau stratégique, causées par le régime de monopole adopté par l'Etat, qui a provoqué une lenteur dans la prise de décision, ainsi que la mauvaise gestion administrative, qu'au niveau

opérationnel, ou les contraintes étaient principalement causées par le manque d'approvisionnements. Ces derniers étaient centralisés, et caractérisé par l'incapacité de répondre aux besoins au niveau national, ainsi que le manque flagrant des ressources humaines qualifiées au sein des administrations et au sein des différents chantiers. Tout cela a mené vers une situation de blocage, matérialisée par une insuffisance de production et le non-respect des délais. Et ce, malgré la prise en charge des programmes par de grandes entreprises. La crise économique de 1986 a touché tout les secteurs et plus précisément le secteur de bâtiment, qui a subi des dysfonctionnements, causés par l'arrêt de plusieurs projets, suite aux dissolutions de quelques entreprises d'industrialisation déficitaires dus aux approvisionnements et financement. Un désengagement progressif de l'Etat était constaté, à travers quelques lois promulguées durant cette période. En 1990 l'Etat a adopté le régime libéral sans qu'il soit prévu et étudié au préalable. Cela a été prouvé par la lenteur de l'application des différentes lois promulguées durant cette année où l'état est devenu régulateur et continue à financer le logement social, pour la catégorie défavorisée. Parallèlement il a programmé des aides et des subventions, pour les couches démunies de la société, ainsi que la diversification des formules d'acquisition de logement à travers les segments d'offre (LPA, AADL, LPP...), ainsi que le processus de privatisation des entreprises étatique qui a connu une lenteur dans la transformation juridique de leur statut freinant la production de plusieurs projets. Le secteur privé caractérisé majoritairement par des PME avait contribué avec un taux très réduit à la production de logements, suite aux efforts entrepris par l'Etat, tels que, l'encouragement de la promotion immobilière, et l'insertion du financement bancaire ainsi que les subventions, les aides et la mise à niveau des PME. L'outil de production à ce niveau qui était le coffrage traditionnel, le manque de qualification et l'absence d'utilisation des outils managériaux ont causé le freinage ou l'arrêt de plusieurs projets durant cette période de crise qu'est la « décennie noire », accentuant le phénomène de l'exode rural à cause de l'insécurité, accompagnée d'une urbanisation rapide et anarchique. Cela s'est répercuté sur l'augmentation de la demande en logement, bien que l'Etat, durant cette période, ait réalisé un nombre considérable à travers le lancement des quotas de programmes moyens, qui touchent tous les segments d'offres. Ils sont restés toujours en perte de vitesse, par rapport à la croissance démographique et l'exode rural vécu. Ce n'est qu'à partir du lancement du premier programme présidentiel 2005/2009 que l'Etat a donné une importance capitale au secteur de logement, en vue de réaliser un nombre d'un million cinq cent de logements, l'objectif n'a pas été atteint, suite au manque d'entreprises susceptibles de prendre en charge un tel programme. Cela a été prouvé par le ministère de l'habitat

de l'urbanisme et de la ville, ainsi que les différents organismes responsables de la production à travers les appels d'offre nationaux et internationaux, qui étaient dans la plus part des projets infructueux.

Ainsi que les résultats obtenus qui ont prouvé l'échec dû aux différentes contraintes freinant l'aboutissement des programmes réalisés par la majorité des entreprises locales et dû à la non application des 10 domaines de connaissance de management . Durant le lancement du deuxième programme présidentiel 2010/2014 où le ministre avait proclamé la réalisation de deux millions de logements dont la plus grande part était réservée à l'habitat rural, dans un souci de lutter contre l'exode rural, ainsi que la diversification des segments d'offres pour le logement urbain. L'ampleur de ce projet d'une part et le manque d'entreprises susceptibles de le réaliser ont poussé l'Etat à lancer un appel d'offre national et international dans l'objectif de créer une short-List nationale. Cette liste englobant toutes les entreprises leader dans le domaine de la construction de logements, que ça soit au niveau national ou international est adressée aux organismes concernés pour le choix à effectuer par les maitres d'ouvrages concernés après une consultation. Cette stratégie politique mise en œuvre par l'Etat à travers l'application des short-List avait contribué à réaliser un nombre considérable de logements, dans les délais prescrits sur le marché. Cette réalité a été vérifiée durant le travail de terrain avec 3 entreprises figurant sur les différentes short-List et surtout les entreprises turques qui ont prouvé leur efficacité dans le domaine de l'industrialisation du bâtiment. Néanmoins ces dernières, ont subit plusieurs contraintes freinant l'aboutissement des programmes qui leurs sont attribués, et qui sont principalement causés par la rareté du foncier. Situation induite par un manque de mangement stratégique, tactique et opérationnel, des outils de planification spatiale, la lourdeur administratives due au manque de management tactique (l'attente d'approbation des plans d'aménagement, attente d'arrivée d'eau et d'électricité pour l'installation de chantier et le démarrage du projet). Par ailleurs, et déversant dans le même sens de contraintes, la procédure dans le choix d'entreprise, par le maitre d'ouvrage, conduit l'entreprise à l'échec dans les délais suite à l'ampleur des plans de charge attribués. Et ce bien que cette dernière est considérée comme leader dans le domaine de la construction, suite à son utilisation des outils managériaux, dans tout les niveaux du processus de réalisation du projet (environnement interne et externe). Egalement, la mauvaise coordination entre les différentes parties prenantes a conduit à un décalage entre les programmes achevés par les entreprises et la réalisation des VRD, d'où un retard de la livraison de ces programmes de logements (un nombre considérable de logement sans viabilisation. .Et en fin, suite à l'analyse PESTEL effectuée sur toutes les contraintes soulevées

CONCLUSION GÉNÉRALE

durant notre recherche, nous sommes arrivés à affirmer notre hypothèse de recherche. Ainsi nous avons prouvé que le non aboutissement des programmes de logement est dû principalement à la non application de management stratégique, tactique et opérationnel.

RECOMMANDATIONS :

+ Au Niveau Stratégique :

- ✓ L'Etat doit adopter une action fondée sur la maîtrise de la planification et de programmation aux niveaux stratégique, tactique et opérationnel, en fonction des moyens mis en œuvre dans chaque pays, afin d'assurer l'équilibre entre l'offre et la demande.
- ✓ Appuyer une gestion régulière et efficace des finances publiques.
- ✓ Réduire le grand écart entre les recensements successifs effectués par l'Etat, pour une meilleure lisibilité et une transparence de programmation du nombre et du besoin réel en logement.
- ✓ Promouvoir et développer l'habitat rural pour stopper l'exode rurale et atténuer le grand déficit dû aux besoins additionnels, dépassant le rythme actuel de production de logements.
- ✓ Améliorer le caractère professionnel du secteur de logement en s'appuyant sur des modes de gestion modernes tel que le management de projet.
- ✓ Respecter des outils de planification spatiale et la réglementation en vigueur
- ✓ Renforcer les capacités de la formation des acteurs de la production de logement.
- ✓ Décentraliser le secteur de logement pour une rationalisation du foncier, géré par les communes ainsi qu'une maîtrise réel du besoin.
- ✓ Faire des engagements et des sanctions en cas d'échec, causé par le non aboutissement des projets.
- ✓ Elaboration d'une nouvelle grille d'équipements s'adaptant au contexte actuel.
- ✓ Elaborer des études variées architecturaux et urbanistiques pour les espaces collectifs dans un souci de réduire la typification du logement.
- ✓ Assurer un niveau de vie équivalent à chacun, tout en respectant les besoins et droit fondamentaux (personnes à mobilité réduite)
- ✓ Assurer L'adéquation entre la planification économique et la planification spatiale.
- ✓ Comprendre et appréhender l'univers managérial, au niveau stratégique lors de l'élaboration des programmes présidentiels
- ✓ Assurer le développement et la gestion des entreprises Algériennes.
- ✓ Bénéficier du Transfert technologique et profiter de l'expérience des entreprises étrangères agissant sur le territoire locale.

Au Niveau Tactique:

- ✓ Création des organismes et des acteurs, qui veillent sur la coordination entre les différents niveaux managériaux (lors du lancement des programmes présidentiels) et le niveau opérationnel (Etude et faisabilité de projet programmé pour la concrétisation « montage, pré-programme, faisabilité économique, faisabilité social... »)
- ✓ Encouragement des initiatives entre les différentes parties prenantes chargées de réaliser les projets, depuis l'idée de son émergence, jusqu'à l'exploitation par l'intégration des outils matériels.
- ✓ Piloter la programmation au niveau stratégique et opérationnel, ainsi que l'implication des managers

Au niveau opérationnel :

- ✓ L'entreprise doit prendre toutes les dispositions nécessaires pour rattraper le retard sur la réalisation du projet.
- ✓ L'entreprise doit se limiter par un plan de charge répondant à sa capacité de production.
- ✓ Organiser la rotation de matériel utilisé par l'entreprise à travers l'utilisation de planning du logiciel « PRIMAVERA ,P.6 » qui assure le bon déroulement de la rotation du matériel , de la ressource humaine et la coordination entre plusieurs projets.
- ✓ Le maître d'ouvrage doit veiller à l'application de la réglementation en vigueur vis-à-vis de la sous-traitance des entreprises étrangères aux entreprises Algériennes en vue de donner la chance à toutes les entreprises locales (PME).
- ✓ Le maître d'ouvrage doit avoir au préalable toutes les données du plan de charge de l'entreprise, afin d'éviter une éventuelle surcharge qui peut engendrer des retards considérables à partir du choix effectué sur les différentes short-list
- ✓ Le maître d'ouvrage doit maîtriser les outils managériaux utilisés par les entreprises étrangères tels que les plannings et veiller au suivi et actualisation de ces derniers qui sont considérés, comme outils de gestion et de suivi performants.

BIOBIOGRAPHIE GENERALE :

LOIS ET TEXTES REGLEMENTAIRES :

Arrêté 1960 ; **France**

Arrêté 2 Mai 1952 ; **Alger**

Arrêté 4 octobre 2001 ; **France**

Arrêté interministériel n° 94-308 04 Octobre 1994 ; **Alger**

Arrêté interministériel 14 mai 2011 ; **Alger**

Arrêté Interministériel n° 16 du 28/01/1988 ; **Alger**

Article 22 de la loi n°11-11 du 18 juillet 2011 ; **Alger**

Article 25 de la loi du 25 mars 2009 ; **France**

Article 3 de l'arrêté du 5 août 1952 ; **Alger**

Article 39 Journal Officiel De La République Algérienne n°5217 de Joumada El Oula 1423,28 juillet 2002, page 7 ; **Alger**

Article 55 de la loi SRU ; **France**

Article 62 de Loi de Finances 2016 ; **Alger**

Article de Jean-Marie Gogue, président de l'Association Française

Article n°19 de l'instruction aux soumissionnaires ; **Alger**

Article n°21,23 et 25 du décret présidentiel n°02/250 Du 24.07.2002 ; **Alger**

Article SAFAR Zitoun Madani « Le logement en Algérie : programmes, enjeux et tensions », Pages 133 - 152 en ligne, Cairn.info 2010-2017 ; **Alger**

Article 43 du décret présidentiel n°08-338 du 26.10.2008 ; **Alger**

Articles 77 de la loi de finances pour 2010 ; **Alger**

Articles d'électricité ; **Alger**

Articles L 302-1 à L 302-4-1 ; **France**

Articles L122-1 à 19 du code de l'urbanisme ; **France**

Articles L123-1 à 20 du code de l'urbanisme ; **France**

Circulaire Guichard ; **France**

Circulaire interministérielle n°01181/PU/2174 16/10/1974 ; **Alger**

Circulaire n°355/PU2/75 du 19/02/1975 ; **Alger**

Circulaire portant création des ZHUN décembre 1975 ; **Alger**

Décret 05/01/1922 Plan d'aménagement, d'extension et d'embellissement ; **Alger**

Décret 1^{er} Mars 1993; **Alger**

Décret Führer définissant le rôle du logement social 1940 ; **Allemagne**

Décret n° 84-177 du 21 juillet 1984 ;**Alger**

Décret n°73/29 08/07/1973 ;**Alger**

Décret 13 février 2014 ; **France**

Décret 89-99 ; **Alger**

Décret exécutif n° 01 –105 du 23 Avril 2001 ; **Alger**

Décret exécutif N° 02/373 du 11/11/2002 ;**Alger**

Décret exécutif n° 05-165 du 3 mai 2005 ;**Alger**

Décret exécutif n° 05-318 du 6 Chaâbane 1426 correspondant au 10 septembre 2005. ; **Alger**

Décret exécutif n° 07-10 du 11 janvier 2007 ; **Alger**

Décret exécutif n° 08-142 du 11 mai 2008 ; **Alger**

Décret exécutif n° 10-87 du 10 mars 2010 ; **Alger**

Décret exécutif n° 14 – 203 du 15 juillet 2014 ;**Alger**

Décret exécutif n° 91-144 du 12 mai 1991 ; **Alger**

Décret exécutif n° 91-148 du 12 Mai 1991 ;**Alger**

Décret exécutif n° 91-178 du 28 mai 1991 ; **Alger**

Décret exécutif n° 94-308 du 04 Octobre 1994 ; **Alger**

Décret Exécutif n° 98/83 du 25/02/1998 ; **Alger**

Décret exécutif n° 98-43 du 1^{er} Février 1998 ;**Alger**

Décret exécutif n°10-235 du 05 octobre 2010 ;**Alger**

Décret législatif n° 93-03-du1^o mars 1993 ;**Alger**

Décret législatif N° 93-12 du 5 octobre 1993 ;**Alger**

Décret n° 1^{er} Mars 1993 ; **Alger**

Décret n° 2016-1713 du 12 décembre 2016 ; **France**

Décret n° 62-99 du 29 novembre 1962. ;**Alger**

Décret n° 66-68 23 avril 1968 ;**Alger**

Décret n° 96 /10 de janvier 1996 ;**Alger**

Décret n° 98-42 1^{er} février 1998 ;**Alger**

Décret n° 2000-1079 ; **France**

Décret n° 2013-315 du 15 avril ; **France**

Décret n° 2013-936 du18 octobre ; **France**

Décret n° 2013-937du18 octobre ;**France**

Décret n° 92-1339 du 22 décembre.1992 ; **France**

Décret n°2015-1253 du 7 octobre ;**France**
Décret n°2015-734 du 24 juin 2015 ;**France**
Décret n°2016-1142 du 23 août 2016 ;**France**
Décret n°58-1463 31/12/1958 ; **Algérie**
Décret n°63-64 18 février 1963 ;**Alger**
Décret n°82-57 ;**Alger**
Décret n°82-74 ;**Alger**
Décret n°83-155 du 05/03/1983 ;**Alger**
Décret n°84-68 du 10/03/1984 ;**Alger**
Décret n°90-779 du 31 août 1990 ;**France**
Décret n°99-897 ;**France**
Décret Présidentiel n°2000/17 du 05/08/2000. ; **Alger**
Instruction interministérielle n°1 31 mai 1994 ;**Alger**
Instruction n°2 du 15 septembre 1997 ;**Alger**
Instruction n°3 du 2 mai 1998 ;**Alger**
Journal officiel n°4, 16/11/1962 ; **Alger**
Loi « Cornudet » 1919-1924 ; **Alger**
Loi 24/08/1962 ;**Alger**
Loi Malraux 4 Aout 1962 ; **France**
Loi « ALUR »**20-24 mars ; France**
Loi 04-04 ;**Alger**
Loi 04-05 du 2005 du 14 aout 2004 ; **Alger**
Loi 109 de finances pour 2009 ;**Alger**
Loi 12 juin 1911 ; **Espagne**
Loi 13 avril 1850 ;**France**
Loi 17 avril 1919 ;**France**
Loi 18/03/1963 ;**Alger**
Loi 1860 -1883 ; **Irlande**
Loi 1887 ; **Danemark**
Loi 1894 « Loi Siegfried » ; **France**
Loi 1901 ; **Pays-Bas**
Loi 1903 ; **Italie**
Loi 1910 ; **Autriche**
Loi 1912 ; **France**

Loi 1923 ; **Grèce**
Loi 1940 ; **Allemagne**
Loi 1948-1949 ; **France**
Loi 1950 ; **Allemagne**
Loi 1958 ; **France**
Loi 1961 ; **Italie**
Loi 1963 ; **Espagne**
Loi 1965 ; **Pays-Bas**
Loi 1971 ; **Irlande du Nord**
Loi 1978 ; **Espagne**
Loi 1980 ; **Royaume-Uni**
Loi 1984 ; **Danemark**
Loi 1985 ; **Finlande**
Loi 1991 ; **Slovénie**
Loi 1995 ; **Estonie**
Loi 1996 ; **Europe**
Loi 1998 ; **Italie**
Loi 2002 ; **Allemagne**
Loi 2003 ; **Écosse**
Loi 2003-710 ; **France**
Loi 2009 ; **France**
Loi 21 juillet 1950 ; **Finlande Malt**
Loi 28 octobre 1946 ; **France**
Loi 29 juillet 1998 ; **France**
Loi 7 août 1957 ; **France**
Loi 81/84 ; **Alger**
Loi 88/02 ; **Alger**
Loi ALUR « **Duflot ALUR** » ; **France**
Loi Barre n° 77-1 du 3 janvier ; **France**
Loi Besson 30 mai 1990 ; **France**
Loi Besson 2 Juin 1990 ; **France**
Loi Bonnevey 1912 ; **France**
Loi Carrez 21 janvier 1995 ; **France**
Loi coopératives immobilière en 1976 ; **Alger**

Loi Dalo**2007 ; France**
Loi de 1912 ; **France**
Loi de 48 ;**France**
Loi de Finances 2009 ; **Alger**
Loi de Finances 2016 ; **Alger**
Loi de Finances de 2000 ; **Alger**
Loi Delebarre dite « Loi d’Orientation pour la Ville » (LOV) Juillet 1991 ; **France**
Loi du 18 juillet 1985 ; **Alger**
Loi du permis de construire du permis de lotir en 1975 ;**Alger**
Loi Empain 1889 ;**Belgique**
Loi ENL **16 juillet 2006 ; France**
Loi Finances 1994 ;**Alger**
Loi Finances complémentaire pour 2011 ;**Alger**
Loi Finances en 1988 ; **Alger**
Loi Finances pour 2010 ;**Alger**
Loi Housing and Town Planning 1919; **Royaume-Uni**
Loi l’urbanisme héritée (loi 1958) appliquée jusqu'au 31/12/1962 ; **Alger**
Loi Lettonie 27 novembre1997 ;**France**
Loi Loucheur 1928 ;**France**
Loi Luzzatti en 1903 ; **France**
Loi Mermaz 6 juillet 1989 ; **France**
Loi MOP ;**Alger**
Loi n° 2013-61 ;**France**
Loi n° 86 – 07 ; **Alger**
Loi n° 86-07 du 04 Mars 1986 ; **Alger**
Loi n° 88/01 ; **Alger**
Loi n° 90-29 du 1er décembre 1990 ; **Alger**
Loi n° 2013-569 du 1er juillet 2013 ; **France**
Loi n° 2013-61 19 janvier 2013 ; **France**
Loi n° 65-556 :10 juillet 1965 ; **France**
Loi n° 94-624 1994 ;**France**
Loi n°01-18 du 12décembre 2001 ;**Alger**
Loi n°04-05 du 14 août 2004 ;**Alger**
Loi n°11- 04 du 17 février 2011 ; **Alger**

Loi n°11-11 du 18 juillet 2011 ;**Alger**
Loi n°64-227 du 10 août 1964 ;**Alger**
Loi n°83-953 du 2 novembre 1983 ; **France**
Loi n°86 – 07 du mars 1986 ;**Alger**
Loi n°86-07 de mars 1986 ;**Alger**
Loi n°87/03 du 27/01/1987 ;**Alger**
Loi n°90-30 du 1^{er} décembre 1990 ;**Alger**
Loi n° 96-162 1996 ; **France**
Loi permis de construire du permis de lotir en 1975;**Alger**
Loi Quillot ;**France**
Loi réserves foncière en 1974 ;**Alger**
Loi Ribot 1908 ; **France**
Loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) **13 décembre 2000 ;France**
Loi SRU du 18 janvier 2013 ; **France**
Loi Strauss 1906 ; **France**
Loi sur la promotion de la PME donnant naissance à l'Agence Nationale du Développement de l'Investissements (ANDI) ; **Alger**
Loi1850 ;**Royaume-Uni**
Loi 1982 ; **France**
Loi 1^{er} juin 2001 ;**France**
Loi26 novembre 1986 ;**Alger**
Loin°01-20 du 12/12/2001 ;**Alger**
Loin°06 – 06 du 20 février 2006 ;**Alger**
Loin°90-08 du 7 avril 1990 ;**Alger**
Loin°90-09 du 7 avril 1990 ;**Alger**
Loin°90-10 du 14 avril 1990 ;**Alger**
Loin°90-25 du 18 novembre 1990 ;**Alger**
Loin°90-29 du 1^{er} décembre 1990 ;**Alger**
Ordonnance 20 février 1974 ; **Alger**
Ordonnance du 7 septembre 1962 ;**Alger**
Ordonnance ministérielle n°1181/PU/2174**Alger**
Ordonnance n° 01/03 du 20/08/2001 ; **Alger**
Ordonnance n° 66-102 du 6 mai 1966 ;**Alger**
Ordonnance n° 67-24 du 18 janvier 1967**Alger**

Ordonnance n° 95/22 du 26 août 1995 ;**Alger**

Ordonnance n° 2013-638 8 juillet ; **France**

Ordonnance n°67-83du 23 octobre 1976**Alger**

Ordonnance promulguée le 02 juin 1967 ;**Alger**

Ordonnance relative au développement de l'investissement ;**Alger**

Présélection Nationale et Internationale Restreinte n°11 /DGRJMHUV/2016 ; **Alger**

Présélection nationale restreinte n° 12/DGR/MHUV/2016 du 22/11/2016 ; **Alger**

OUVRAGES ET ARTICLES SCIENTIFIQUES:

- ALLIES. P, (2000), « Souveraineté : la controverse française », Les Temps Modernes vol.55,n°610, p.120-155.

- AMZALAG. M et TAFFINCI. (2005), Le logement social, Paris, LGDJ.

- ASHER.F, (1995), (dir.), « Le logement en questions », Editions de l'Aube.

- ASHER.F, (1995), « Métapolis ou l'avenir des villes », Editions Odile Jacob, 350p.

- MINTZBERG. Henry, (1994) Grandeur et décadence de la planification stratégique, Dunod, , 454 p

-ALI KOUDJA. N, (1997), le plan directeur d'urbanisme système de planification et de gestion urbaine en Algérie, Magister, EPAU, Alger.

-AMRAN .M, (2007) « le logement social en Algérie : les objectifs et les moyen de production ». Magister. Urbanisme. Université de Constantine.

-ANDREWS.K(1971), The Concept of Corporate Strategy, Dow Jones-Irwin,

-ANSOFF. H.G, (1983), « Societal Strategy for the Business Firm », in: Advances in strategies Management, Volume1:31-60, JAI Press Inc.

-ANSOFF. Igor,(1965), Corporate Strategy, McGraw-Hill,.

-AOURAGH. Lahocine, (Mai 1996). «L'économie algérienne ai l'épreuve de la démographie »Préface de COUSSY Jean, Centre Français sur la Population et le Développement,

-ARIES. Philippe, DUBY. Georges, (Le Seuil 1987) Histoire de la vie privée en France (5^{eme} volume), Paris, p. 68

-ARNOLD. F, (1996) « Le Logement collectif», Paris, Le Moniteur.

-ASHER.F, (1998), « La République contre la ville », Editions de l'Aube.

-ATHMANI .F, (2001) Impact des instruments d'urbanisme et de contrôle sur le cadre Bâti. Cas du permis de construire, thèse de magister, département d'architecture et d'urbanisme université de Constantine.

- AUZELLE. R.(1997),En Encyclopédie de l'urbanisme, Vincent-Fréal, Paris.
- AZOUANI. N,(2010), «Privatisation et Performances économiques et financières des entreprises algériennes privatisés », thèse de doctorat en sciences de gestion, ESC, Alger, P 231.
- B, ACHTOLD. Peter, "Formation et industrialisation", in "Bâtir et Habiter". INERBA, n° 1.
- BACQUE.M.H, CARRIOU.C, (2011), « Participation et politiques du logement en France. Un débat qui traverse le Xxe siècle », in BACQUE M.-H., SINTOMER Y.La démocratie participative, histoire et généalogie, La découverte, Paris.
- BAHLOULI .M, (2000) « Politique de l'habitat et processus de financement du logement Social en Algérie ». Magistère. Urbanisme. EPAU.
- BALLAND. Stéphane, BOUVIER. Anne-Marie, (2011), Livre management des entreprises en 24 fiches, 2^{ème} édition DUNOD.
- BALME R., FAURE A., MABILEAU A., (1999), « Les nouvelles politiques locales. Dynamique de l'action publique », Paris, Presses de Sciences Po., p.57-76.
- BARAIZE F., NEGRIER E., (2001), « L'invention politique de l'agglomération », L'Harmattan, Paris.
- BARDAD DAIDJ. N, (2003) « Privatisation et restructuration industrielle, les choix de l'Algérie face à l'expérience des pays d'Europe de l'Est », Thèse de doctorat en sciences économiques, Université Paris 1.
- BARON. D, (septembre 1996) "L'art de bâtir une stratégie hors marché", L'Expansion Mangement Review,
- BAROU Jacques,(1992), La place du pauvre – Histoire et géographie sociale de l'habitat HLM, Collection Minorités et sociétés, Editions L'Harmattan, 135 pages.
- BEHAR D., ESTEBE P., EPSTEIN R., (1998), « Les détours de l'égalité. Remarques sur la territorialisation des politiques sociales en France », Revue française des affaires sociales,n°4.
- BEHAR D., ESTEBE P., VANIER M., (2011), « Pôles métropolitains : du « faire territoire » au « faire politique », ou la nouvelle bataille de l'interterritorialite », Métro-politiques.
- BEHAR D.,(2003), « Géopolitique de l'agglomération parisienne : la révolution tranquille »,Urbanisme, n°333, p3.
- BELAID. Abdesselam «L'industrialisation en Algérie : Echec ou réussite ? Continuité, infléchissement ou renversement ? Cherche-t-on à orienter la Direction politique vers un changement de la politique économique ?A qui un tel changement profiterait-il?

- BELGUIDOUM .S, (1994), Citadins en attente de ville, logement et politique à Sétif,
- BELLAL Samir (2011): « Essai sur la crise du régime rentier d'accumulation en Algérie : une approche en terme de régulation », thèse de doctorat en sciences économiques, université lumière de Lyon 2.
- BELORGEY. J.M., Février mars (1994), Evaluer la politique de la ville, territoire hommes et Libertés.
- BENAMRANE .D (1980) crise de l’habitat – ED. SNED. – ALGER
- BENAMRANE, D. (1980), "Crise de l’habitat : perspective de développement socialiste en Algérie", CREA, Alger
- BENAMRANE. D (1980), Crise de l’habitat, perspectives de développement socialiste en Algérie, (REA. Alger).
- BENAMRANE.A, (1980), Crise de l'habitat : perspective de développement socialiste en Algérie, CREA, SNED, Alger, p. 188.
- BENDAACE. N(2003) « Le lotissement dans le processus d’urbanisation à Chelghoum Laid » Magister Urbanisme .Université de Constantine.
- BENISSAD, H , (1991)., La réforme économique en Algérie, OPU, Alger
- BENISSAD, H, (1983), Pourquoi un bilan de l'économie de développement", inLe développement économique : Théories et politiques en Afrique, Université d'Alger, OPU.
- BENISSAD. H, (1991) La réforme économique en Algérie, Alger, OPU, 2^{ème} édition mis à jour.
- BENMATTI .N (1982), l’habitat du tiers – MONDE – ED SNED.
- BENMATTI. N.A, (1982), “ L’habitat dans le tiers monde, cas de l’Algérie” SNED, Alger
- BERTHET C., (1997), « Contribution à une histoire du logement social en France au XXe siècle des bâtisseurs aux habitants, les HBM des Etats-Unis de Lyon », Paris, L’harmattan.
- BERTRAND L. (2008), « Norme, règle et individu dans les politiques locales du logement des personnes défavorisées », Thèse en urbanisme, aménagement et politiques urbaines, sous la direction de Jean-Claude Driant, Université Paris 12.
- BERTRAND. Renaud, (21-22 décembre 2002) politiques de l’habitat, l’expérience internationale, Séminaire sur la politique de l’habitat en Algérie
- BERTRAND. Renaud, (décembre 2002), politiques de l’habitat, l’expérience internationale, Séminaire sur la politique de l’habitat en Algérie ALGER, 21-22.
- BERTRANDV, « Relever la France dans les après-guerres : reconstruction ou réaménagement ? », Guerres mondiales et conflits contemporains 4/2009 (n° 236).
- BILLOUX. François, (26 janvier 1946 - 28 novembre 1946),

- BISCHOP & FILS, (1943), publications des fascicules de l'Institut technique du bâtiment et des travaux publics, organisme rattaché à la Direction technique de la reconstruction immobilière.
- BLOCQ-MASQUART. Maxime,(1945), (dirigeant de l'Organisation civile et militaire), Chroniques de la Résistance, Paris, Coréa,
- BODIGUEL J.-C., KESSLER M.-C., (1968), « Les communautés urbaines », in Revue française de science politique, 18e année, n°2, pp. 257-277.
- BOINO P., (2007), « Le territoire comme facteur de métropolisation », in Motte A., (dir.), Les agglomérations françaises face au défi métropolitain, Paris, Editions Economica Anthropos, p.42-61.
- BONGRAND, Laborier, (2005), « L'entretien dans l'analyse des politiques publiques : un impensé méthodologique ? », Revue française de sociologie, vol.55, p.73-111.
- BORRAZ O., (2003), « Le leadership institutionnel », in Smith A., Sorbets C., Le leadership politique et le territoire. Les cadres d'analyse en débat, Presses universitaires de Rennes, p.127-146.
- BOUBEKEUR, S, (1986), L'habitat en Algérie : stratégie d'acteur et logique, OPU, Alger,
- BOUBEKEUR. S, (1986), L'habitat en Algérie: Stratégie d'acteurs et logiques industrielles, PUL.
- BOUCHEMAL Salah, la production de l'urbain en Algérie, entre planification et pratiques , laboratoire RNAMS ,centre universitaire Larbi BEN MHIDI ,Algérie.
- BOUHABA M, , (1988) « Le logement et la construction dans la stratégie algérienne de développement », CNRS, Paris
- BOURDIEU P., (1990), « Droit et passe-droit. Le champ des pouvoirs territoriaux et la mise en œuvre des règlements », in Actes de la Recherche en Sciences sociales, n°81-82, p.86-96.
- BOURDIEU P., Christin R., (1990), « La construction du marché. Le champ administratif et la production de la politique du logement », in Actes de la recherche en Sciences sociale, n°81-82, p. 65-85.
- BOURDIN A., Lefeuvre M.-P., Melé P. (dir.), (2006), « Les règles du jeu urbain. Entre droit et confiance », Descartes et cie, 316p.
- BOURGEOIS C., (1993), « Le logement social : un enjeu local, Les mécanismes de gestion des organismes d'HLM », Thèse de doctorat en sociologie sous la direction de GREMION C., IEP Paris.
- BOURY. Paul, (1980) « Comprendre l'urbanisme », Edition Le Moniteur, Paris.
- BOUZIDI. A, (1999), Les années 90 de l'économie algérienne, ENAG Éditions.
- BRESSON M., (1997)-Les S.D.F. Le nouveau contrat social-Paris -Ed. L'Harmattan
- BROUANT J.-P. (dir.), (2006), « Intercommunalité et habitat : les communautés au milieu du gué ? », Les cahiers du GRIDAUH, série droit de l'habitat, n°16, 107p.

- BROUANT J.-P. (dir.), Intercommunalité et habitat : les communautés au milieu du gué ?, Paris, Les Cahiers du Gridauh, La Documentation française, p. 81-93.
- BROUANT J.-P. (dir.), Intercommunalité et habitat : les communautés au milieu du gué ?, Paris, Les Cahiers du GRIDAUH, La Documentation française, p. 72-73.
- BRULE J.C. et BENDJELID. A. (coord), (1997) Aménageurs et aménagés en Algérie, fasc.
- BUTLER.R, NOISETTE .P (1977) ,de la cite ouvriere au grand ensemble- la politique capitaliste du logement social – ED.MASPERO.
- CADIOU S., (2007), « Jeux et enjeux de connaissances. L’expertise au service de la gouvernance municipale », PASQUIER R., SIMOULIN V., WEISBEIN J., La gouvernance territoriale. Pratiques, discours et théories, Paris, LGDJ, p.171-189.
- CADIOU S., (2009), « La politique locale : une affaire de techniciens ? », in CADIOUS., PINA C., BIDEGARAY C. (dir.), L’ élu local aujourd’hui, Grenoble, Presses universitaires de Grenoble.
- CAILLOSSE J., (2001), « En attendant le pouvoir d’agglomération ? », Pouvoirs locaux, 50, 2001, p. 25-31.
- CAILLOSSE J., (2004), « Les figures croisées du Juriste et du Manager dans la politique française de réforme de l’Etat », Revue française d’Administration presses Universitaires.
- CALLON M., LASCOUMES P., Barthe Y., (2001), « Agir dans un monde incertain. Essai sur la démocratie technique », Paris, Le Seuil, collection "La couleur des idées", 358 p.
- CAMP. Robert. C, initiateur de la démarche.
- CASTELLS .M (1972), la question urbaine ED. MASPERO .PARIS .
- CASTEX .J (1980), formes urbaines de l’ilot à la barre. coll. aspect de l’urbanisme – DUNOD.
- CERNEA. M. M, (27-29 octobre 2004) «Impoverishment Risks, Risk Management, and Reconstruction: A Model of Population Displacement and Resettlement», document présenté au Colloque des Nations Unies sur l’hydroélectricité et le développement durable (Beijing,), p. 9 à 28
- CHAMBOREDON J.-C., IBANES J., (1974), Développement économique et changement social. Classe sociale et changement social, Paris - Bruxelles – Montréal, Bordas.
- CHAMPIGNEULE.B (1972): histoire de l’architecture ED. SOMOGY .
- CHANDLER. A, (1962), Strategy and Structure, MIT Press,.
- CHAOUR.S, (1992) .Les techniques industrialisées en Algérie et leurs retombées sur la production architecturale – cas du logement. thèse de magister - .I.A.U.C. Université Mentouri

- CHAPUISAT.J, (1999). Le droit d'urbanisme, édition puf, paris.
- CHARRON. Jean-Luc, SEPARI. Sabine (avril 2013), Livre Management 3^{eme} édition, imprimé en France par I.M.E-25110 Baume-les- Dames.
- CHELIL. A et SIDI MOHAMED .Ayad, (2009) « PME en Algérie : réalités et perspectives», université de Tlemcen, P 09.
- CHEVALLIER J., (1993), "Les lois expérimentales. Le cas français", Évaluation législative et lois expérimentales, sous la direction de Ch.-A. Morand, Aix-en-Provence, Presses universitaires d'Aix-Marseille.
- CHEVALLIER J., (2003), « L'Etat post-moderne », Paris, LGDJ, Collection « Droit et Société », n°35.
- CHEVALLIER J., (2004), « L'Etat régulateur », Revue française d'administration publique, Paris, n°111, 473-482.
- CHEVANDIER. Christian, (2012), professeur d'histoire contemporaine université du Havre, Recueil des Commémorations nationales, Archives de France
- CHOAY. F – L'urbanisme en question- p.10.
- CHOUGUIAT .A, (2001) « Etude des mécanismes de production de logement en Algérie». Magister. Urbanisme. Université de Constantine
- COMMAILLE J., (2006), « Sociologie de l'action publique », in BOUSSAGUET.L., JACQUOTS. , RAVINET P, Dictionnaire des politiques publiques, Les presses de Sciences Po.
- CORDIER M., (2006), « La délégation des aides à la pierre : premier pas vers l'émergence d'une autorité publique responsable des besoins en logement ? », Passerelle, mobilités des savoirs, n°4.
- CORDIER M., DRIANT J.-C., (2009), « La délégation des aides à la pierre. Bilan d'étape », Etudes Foncières, n°141.
- CORDIER M., GUELTON S., Le HERVET M., NAVARRE F., ROUSSEAU M.-P., (2010), « L'implication financière des intercommunalités au service des politiques de l'habitat », recherche menée pour le PUCA, programme « L'intercommunalité à l'épreuve des faits », 188 p.
- CORDIER M., Meunier J.-M., (2009) « L'émergence du pouvoir d'agglomération dans le champ de l'habitat », in Bourdin A. et Prost R. (dir.), Projets et stratégies urbaines, regards comparatifs, Marseille, Parenthèses.
- CORDIER M., MEUNIER J.-M., (2009), « L'animation intercommunale des politiques locales de l'habitat : quelle capacité d'action collective pour les intercommunalités en matière

d'habitat ? », Colloque jeunes chercheurs du Réseau Logement-Habitat, Toulouse, 13 novembre 2009.

-CORDIER M.,(2009), « L'habitat, un objet politiquement sensible », Etudes foncières, septembre-octobre, n°141, p.26-28.

CORDIER Mathilde, (2011), Le parc locatif social en France: caractéristiques, enjeux, acteurs. Institut Français d'Urbanisme (IFU).

-COTE M (1980), mutations rurales en algerie . le cas des hautes plaines de l' est ED.OPU. - CNRS. – CRESM

-CÔTE M (1988), L'Algérie ou l'espace retourné. Paris, Flammarion.

-CÔTE M (2006), « cité antique et vile nouvelle ». Constantine, Ed Média Plus.

-COTE Marc, Choix d'espace choix de société, in Repères : La ville et l'urbanisation, éditions Marinoor

-COTE. Marc, (1993). L'Algérie ou l'espace retourné, Edition Média plus, Constantine.

-COTE. Marc, (2006) Constantine, cité antique et ville nouvelle, éditions Média-plus, Constantine.

-COTY. René, (24 novembre 1947 - 7 septembre 1948),

-CROIZE J-C ,(2009)politique et configuration du logement en France (1900-1980) Volume III, Naissance d'une politique (1947-1953) et traitement de la question des loyers (1945-1980).

-DAHMANI, A-M., (1985).L'Engineering dans la maîtrise industrielle et technologique, OPU, Alger,

-DAUTRY. Raoul, (9 septembre 1944 - 20 janvier 1946), de développement de l'Algérie, 1962 – 1985, ENAP, Alger.

-DEGOFFE M., (1999), « La coopération intercommunale, le renforcement et la simplification de la coopération intercommunale », Revue de l'actualité juridique droit administratif (AJDA), n°11, pp. 911-919.

-DELANNOY M.-A., RIEU J., PALLEZ F., (2004), « Intercommunalité : une réforme qui cherche ses objectifs », Politiques et management public, 22, 2, juin.

-DESAGE F., (2007), « L'intercommunalité entre nouvelle gouvernance et nouvelle gouvernamentalité des territoires », Cycle de séminaires "L'intercommunalité en débat", PUCA, 3^{eme} séance, janvier, contribution au débat.

-DESCHAMPS E., (2006), « Impact et devenir des politiques intercommunales de l'habitat »,

- DESJARDINS X., (2006), « La fabrique des territoires », Cycle de séminaires “L’intercommunalité en débat”, PUCA, 1e séance, novembre, contribution au débat.
- DESJARDINS X., (2006), « Structuration des EPCI et transfert de compétences », Cycle de séminaires “L’intercommunalité en débat”, PUCA, 2e séance, décembre, contribution au débat.
- DESJARDINS X., (2006), « Structuration des EPCI et transfert de compétences », L’intercommunalité en débat, cycle de séminaire, PUCA, 2e séance, décembre, contribution au débat, p.5.
- DESJARDINS X., (2007), « Gouverner la ville diffuse, la planification territoriale à l’épreuve », thèse de doctorat, université Paris I Panthéon-Sorbonne, 526p.
- DESREUMAUX. A ; MARCHESNAY. M, PALPACUER. F, (2001), Perspectives en management stratégique, Editions Management et Société.
- DESROSIERES A., (2008), « Gouverner par les nombres », Presses des Mines Paris-Tech, Paris.
- DESROSIERES A., (2010), « La politique des grands nombres. Histoire de la raison statistique », La Découverte/Poche, Paris, 3ème édition.
- DONZELOT J., (1999), « La nouvelle question urbaine », Esprit, n°11, p87-114.
- DONZELOT J., ESTEBE P., (1994), « L’Etat animateur, essai sur la Politique de la Ville », Esprit édition, collection Ville et société.
- DORMOIS R., (2004), Coalition d’acteurs et règles d’action collective dans les dynamiques de planification urbaine : une comparaison entre Nantes et Rennes (1977-2001), thèse de doctorat en sciences politiques sous la direction de Jean-Pierre Gaudin, Université de Montpellier, 504 p.
- DRIANT J.-C, (2011), « Les mutations en sourdine du financement du logement social », in pour sortir de la crise du logement, Regards croisés sur l’économie, n°9, mai 2011.
- DRIANT J.-C., (1995), « Les marchés locaux du logement. Savoir et comprendre pour agir », Paris, Presses de l’école nationale des Ponts et chaussées, 223p.
- DRIANT J.-C., (2007), « Délégation des aides à la pierre ». Regards croisés des acteurs de l’habitat, OEIL/USH.

- DRIANT J.-C., (2008), « Problèmes politiques et sociaux », n°944, La Documentation française, 111p.
- DRIANT J.-C., (2009), « Les politiques du logement en France », La documentation française, Paris, 183p.
- DRIANT J.-C., (2009b), « La délégation des aides à la pierre, une étape de la lente décentralisation des politiques de l'habitat », Etudes foncières, septembre-octobre, n°141, p.20-24.
- DRIANT J.-C., (2009c), « Un pas de plus vers la décentralisation ? », Intercommunalités, n°133, avril 2009.
- DRIANT J.-C., LELEVRIER C., (2006), « Le logement social : mixité et solidarité territoriale », in LAGRANGE H., OBERTI O., Emeutes urbaines et protestations. Une singularité française, Paris, Presses de Sciences-po, p. 177-193.
- DRIANT J.-C.,(2004), « La loi du 13 août 2004, la géographie complexe de la délégation des aides à la pierre », Etudes foncières, n°111, septembre-octobre 2004.
- DRIANT. Jean-Claude¹, (850-1995) ,Les étapes de la politique du logement en France.
- DRIS N (2001), « La ville mouvementée, Espace public, Centralité, Mémoire urbaine à Alger ». Paris, L'Harmattan.
- du progrès, Moscou.
- DUBOIS J., (2009), « Les politiques publiques territoriales. La gouvernance multi-niveaux face aux défis de l'aménagement ». Presses Universitaires de Rennes, 216 p.
- DUHAMELÉ, « Les sinistrés, objet et enjeu politique », in BARJOT Dominique, BAUDOUI VOLDMAN Rémi, Danièle (dir.), Les reconstructions en Europe (1945-1949), Bruxelles, Éd. Complexe, 1997.
- ECREMENT. M., Indépendance politique et libération économique : un quart de siècle
- ECREMENT., M(1986), Indépendance politique et libération économique: un quart de siècle du développement de l'Algérie (1962-1985). ENAP/OPU, Alger et PUG, Grenoble, en Algérie », SNED, Alger.
- EPSTEIN R., (2008), « Gouverner à distance. La rénovation urbaine, démolition reconstruction de l'appareil d'Etat », thèse de doctorat en sociologie de l'école normale supérieure de Cachan, 472p.
- F. de CHOAY – L'urbanisme en question- p.10.

- FAURE A., (1997), Territoires et subsidiarité, l'action politique locale à la lumière d'un principe controversé, L'Harmattan, Paris.
- FAURE A., Négrier E.,(dir.), (2007), « Les politiques publiques à l'épreuve de l'action locale, critiques de la territorialisation », L'Harmattan, Paris, 302p.
- FELLOUSSIA.L et KHALFALLAH. B, (2014) Réalité urbaine et planification – cas du p.o.s. (hammam dalaa) – M'sila– Algérie.
- FERNANDEZ Alain, Réussir le management stratégique
- FONTAINE J, (1990) L'Algérie volontarisme, Etatique et aménagement du territoire, OPU, Alger.
- FOURASTIE. Jean(1907-1990) dans son livre "Les Trente Glorieuses, ou la révolution invisible de 1946 à 1975", publié en 1979
- FOURCAUT, A., 2003,« La Caisse des dépôts et consignations et le logement social. De la loi Loucheur à la guerre : un constat d'échec ? » in AGLAN, A., MARGAIRAZ.M., VERHEYDE, P., La Caisse des dépôts et consignations, la Seconde Guerre mondiale et le XXe siècle, Paris, Albin Michel, p185-196.
- FOURCAUT. Annie, (2004).a dirigé avec Frédéric Dufaux Le monde des grands ensembles, Paris, Créa phis,
- FOURCAUT. Annie, (décembre 2006) « Qu'elle était belle la banlieue », L'Histoire,
- FOURCAUT. Annie, professeur d'histoire contemporaine Université Paris I Panthéon-Sorbonne et directrice du CHS XXe siècle,
- GALVIN. R.W, (octobre 1992) "International Business anf the Changing Nature of Global Competition ", intervention à l'université de Miami,.
- GAUDIN. J.P, 2001, Gouverner par contrat, Paris, Presses de Sciences Politiques.
- GAUDIN.J-P, (1990) Les nouvelles politiques urbaines. Edition PUF, paris. Politique de l'Habitat : Bilan et Perspectives. Ministère de l'Habitat - Mars 2006.
- GERALD. R Salancikwas the KIRR. D. B Professor of Organizationat the GraduateSchool of Industrial Administration at Carnegie Mellon University
- GHEKIERE, L (2001), "L'offre en habitat dans l'Union européenne", in "Les entretiens de la caisse des dépôts sur l'habitat social : quel habitat pour les ménages à faibles revenus ?", Documentation Française,
- GIARDON J., (2008), « L'intercommunalité », Ellipses Edition Marketing.

- GIBOIN. Bertrand, (novembre 2016), Livre « de la stratégie » 2^{ème} édition, Imprimé par Loire offset titoulet.
- GLEIZAL J.J., (1995), « Le retour des Préfets ? », Grenoble, Presses Universitaires de Grenoble. GUERRAND L, R.H., 1987, Propriétaires et locataires : les origines du logement social en France, 1850-1914, Paris, Quintette.
- GOGUE Jean-Marie, président de l'Association Française Edwards DEMING, publié sur le site officiel de cette association. Extrait d'un article.
- GRANGAUD I (2004), « la ville imprenable». Constantine, Ed Média Plus.
- GRIM. Noureddine, (2004), « L'économie algérienne otage de la politique », ed. Casbah, Alger,
- GRIM.N (2004) « L'économie algérienne otage de la politique », ed.Casbah, Alger.
- GUERRAND. L R.H, (1992), Une Europe en construction. Deux siècles d'habitat social en Europe, Paris, La Découverte
- GUIDE À L'USAGE DES ÉLUS LOCAUX Le logement social et les politiques locales de l'habitat, élaboré par l'union social pour l'habitat et L'Autorité des marchés financiers (AMF), autorité publique indépendante, veille à la protection de l'épargne, à l'information des investisseurs et au bon fonctionnement des marchés financiers.
- GUIDES du corpus des connaissances en management de projet (Guide PMBOK®) Troisième édition 2004 Project Management Institute, Four Campus Boulevard, Newtown Square, PA 19073-3299 USA.
- GUIDES du corpus des connaissances en management de projet (Guide PMBOK®) cinquième édition Project Management Institute.
- HADJSAYD. M, (1996) « L'industrie algérienne crise et tentative d'ajustement », ed, l'harmattan, Paris.
- HADJSAYD.M,(1996), «L'industrie algérienne crise et tentative d'ajustement», ed, l'harmattan, Paris, p 300.
- HAFIANE .A, les défis à l'urbanisme - OPU. ALGER .
- HAFIANE A (1989), le défi à l'urbanisme, exemple de l'habitat illégal à Constantine ».Alger, Ed OPU.
- HAMAMDA .M (1986), L'industrie de la construction dans l'économie Algérienne - thèse de doctorat de 3^o cycle – Université de Paris –
- HAMIDOU .R (1989) Le logement - un défi - Alger – coédition .

- HAMIDOU .R, (1989)LE LOGEMENT –UN DEFI –ENAP- OPU.
- HAMIDOU R. : “ Le logement ; un déficit ». OPU, Alger. 1989.
- HAMIDOU Rachid(1989), Le logement : un défi, Alger, ENP, OPU, ENAL, 2^{ème} semestre.
- HAMIDOU. R, (1989), Le logement - un défi - Alger – co-édition .
- HAMIDOU. R, (1989) : « Le logement ; un déficit », OPU, Alger
- HAMIDOU. R,(1989), Le logement - un défi - Alger – co-édition –page – 409
- HAMIDOU.R.(1989),Le logement - un défi - Alger – co-édition.
- HAVEL J.E. (1968), habitat et logement presses universitaires de France – paris-
- HOUARD N., (2009), « Droit au logement et mixité, Les contradictions du logement social », L’Harmattan, Paris, 301p.
- HOUARD N.,(2011) (dir) : « Loger l’Europe. Le logement social dans tous ces états », La documentation française.
- IDT J., (2010), Le pilotage des projets d’aménagement urbain : entre technique et politique, une analyse basée sur le cas de Paris, Lille, et Chartres, thèse de doctorat, La b’urba.
- JAILLET M.-C., (2001), « Comment se loger, quand on est pauvre, dans une agglomération attractive et en croissance ? », Quel habitat pour les ménages à faible revenus. Les quatrièmes entretiens de la Caisse des dépôts sur l’habitat social, Paris, La documentation française.
- JAILLET M-C. (2003) « La politique de la ville en France : histoire et bilan ». Revue Regards sur l’actualité n°296, La Documentation Française, pp.5-23.
- JOBERT B., (1992), « Représentations sociales, controverses et débats dans la conduite des politiques publiques », Revue française de science politique, 42 (2), p. 219-234.
- JOHNSON .G, WHITTINGTON .R,SCHOLES .K, ANGWIN .D, REGNER .P. (2014) Livre Stratégique 10^{ème} édition ,Pearson Education.
- JOHNSON. G, WHITTINGTON. R., SCHOLE. K. ANGWIN. D, REGNER. P, (2014) Livre Stratégique, 10^{ème} édition, Pearson Education.
- JOUVE B., Lefèvre C (dir.), (1999), « Ville, métropole, les nouveaux territoires du politique », Paris, Anthropos.
- KADI. J. Adel, (1980) «Pénurie de logement et crise urbaine en Algérie», Techniques et Architecture, n° 329, Paris, p. 114

- KELKOUL R .L (2011) « Qualité architecturale de l’habitat collectif Cas d’étude à Sétif »
Magister Habitat Université de Sétif
- KHALAF ALLAH. B, (1999), « analyse du problème de la production de logements en Algérie, cas de M’sila », Mémoire de Magistère, EPAU.
- KLUCKHON F., (1940), “The participant observer. Technique in small Community”,
Journal of sociology.
- KoppA ,L’architecture de la reconstruction en France, 1945-1953, Paris, Éd. du Moniteur,
1982.
- LABII B., BESTANDI S. (18 et 19 mai 2004), Les instruments d’urbanisme, « La gestion de
la ville et le développement durable », Centre universitaire Larbi Ben M’hidi (Algérie).
- LABII. B, BESTANDI. S, (2004), Les instruments d’urbanisme, communication au
séminaire national sur « La gestion de la ville et le développement durable », Centre
universitaire Larbi BEN M’HIDI (Algérie) ,18 et 19 mai 2004.
- LACHARME B., (2006), « Du droit du logement au droit au logement », Projet, vol.5/2006,
n° 294, p. 52-58.
- LAGROYE J. (dir.), La politisation, Paris, Belin, p. 214-215.
- LANGLEY. Gerald J, MOEN.Ronald, KEVIN. M. Nolan, NOLAN.Thomas.W.,
NORMANCLIFFORD. L., PROVOST.Lloyd P.,(2009), The Improvement Guide: A Practical
Approach to Enhancing Organizational Performance, JOSSEY-BASS, 490 p.
- LASAR. Y, (2006), la stratégie d'entreprise, édition à compte d'auteur.
- LE ROY. Frédéric, (2012), Les stratégies de l'entreprise (3^{ème} édition), Dunod, , 128 p.
(ISBN 978-2100582785).
- LECA J., (2006), « Etat », in BOUSSAGUET.L, Jacquot. S, RAVINET.P, Dictionnaire
des politiques publiques, Les presses de Sciences Po.
- LELEVRIER C. (2007) « Mobilités et ancrages des familles en Île-de-France.
Les changements de la rénovation urbaine ». Informations sociales n°141. pp.98-109.
- LELEVRIER C., (2005), « Rénovation urbaine, relogement et recompositions territoriales »,
FORS n°176.

-LELEVRIER C., (2008), « Mobilités et trajectoires résidentielles des ménages relogés lors d'opérations de RU. Synthèse de travaux menés entre 2004 et 2007 », PUCA, DIV, DREIF.

-LELEVRIER. C. (2010) «La mixité dans la rénovation urbaine: dispersion ou concentration?».Espaces et Sociétés n°140-141. pp.59-74.

Les effets de l'intercommunalité, PUR.

-LETOURNEAU. Jean, (9 mai 1947 - 22 octobre 1947),

LEVY-VROELANT C. et TUTIN C.,(2010), (dir.), « Le logement social en Europe au début du XXe siècle : la révision générale », Presses universitaires de Rennes.

-LOROY. Dominique, (2004), Quali Guide édition 2004 – MWQ. Page 1.

Lyazid. K: 2009. « Les Privatisations en Algérie sont-elles toujours d'actualités ? », cairn info, N°71,

-LYNCH K (1994), L'image de la cité. Paris, Dunod.

-LYNCH. K (1985) « l'image de la cité » Ed Dunod

-MADORE F., (2004), « La politique de l'habitat de la communauté de communes du pays Yonnais (Vendée) : enjeux politiques et institutionnels », in Le SAOUT R., MADORE F., Les effets de l'intercommunalité, Rennes, Presses universitaires de Rennes, p.159-178.

-MAGHRAOUI .N, (2004) « Quel habitat pour l'Algérie ».thèse de doctorat. Architecture Urbanisme. Université de Constantine.

-MAGHRAOUI .N, (2004) « Quel habitat pour l'Algérie ».thèse de doctorat. Architecture et urbanisme, Constantine 2004.

-MAGHRAOUI .N, (2004)«Quel habitat pour l'Algérie».thèse de doctorat. Architecture urbanisme. Université de Constantine.

-MAGRI I, S., 1991, « Des « ouvriers » aux « citoyens modestes ». Naissance d'une catégorie les bénéficiaires des habitations à bon marché au tournant du XX^e siècle», Genèses, 5, p35-53.

-MAILLARD J., (2006), « Apprentissage », in BOUSSAGUET L., JACQUOT S., RAVINET P., Dictionnaire des politiques publiques, 2^{ème} édition revue et corrigée, Presses de la Fondation nationale des sciences politiques, p. 59-66.

-MAILLARD J., KÜBLER D., (2009), « Analyser les politiques publiques », Presses universitaires de Grenoble, PUG, 250p.

MARCHESNAY Michel, (1993) ,Le Management stratégique, Eyrolles, , 216 p. (ISBN 978-2212031942).

-MARCHESNAY. M. ; MESSEGHEM .K , (2001). Cas commentés de stratégie de PME , Editions Management et société.

-MARKOVA, 2003, « Les focus groups », in MOSCOVICI S. et BUSCHINI F. (dir.), Les Méthodes des Sciences Humaines, pp. 221-242.

-MARX, K, ENGELS, F(1970), La question du logement, œuvres choisies, tome II, Ed.

-MAURY Y., (2002), « Les HLM, L'Etat providence vu d'en bas », L'harmattan.

-MEILLERAND M.-C., (2005), « Logement et politique urbaine 1940-1975 : le cas lyonnais », Actes de la journée d'étude jeunes chercheurs, GIS Socio-économie de l'habitat/CRETEIL.

-MERLIN, P., Choay, F. ,(1996), Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, PUF, Paris.

-MEUNIER J.-M, (2010), « Transformation du 1 % logement. Un reflet de la crise du paritarisme et du désengagement financier de l'Etat vis-à-vis du logement social », in Etudes foncières, 143, janvier-février 2010, p. 10-16.

-MEUNIER J.-M., (2009), « La transformation de la régulation politique du 1 % logement entre rationalisation gestionnaire et quête d'une nouvelle légitimité institutionnelle », in L. Duclos, G. Groux, O. Mériaux (dir.), Les nouvelles dimensions du politique : relations professionnelles et régulations sociales, Paris, LGDJ, p. 179-192.

-MILO. Jones,(avril 2011), The Three Faces of Strategy. Publié le 26.

-MOCH. Jules, (16 décembre 1946 - 22 janvier 1947),

-MOCH. Jules, (22 octobre 1947 - 19 novembre 1947),

-MOSSE. George. L, De la Grande Guerre au totalitarisme. La brutalisation des sociétés européennes, Paris, Hachette Littérature, 2003.

-MULLER P, (2006), « Les politiques publiques », Paris, PUF, collection « Que sais-je ? », 1^{er} édition 1990.

- NAY O, (2003), « La politique des bons offices. L' élu, l' action publique et le territoire »,
- NEDJAI. F,(2012) Les instruments d'urbanisme entre politique foncier et application : cas d' étude ville de Batna, université Mohamed KHIDER, Biskra. "Demain l' Algérie" (1995), Ministère de l' équipement, OPU, Alger
- NEGRIER E., (1998), « Echange politique territorialisé et intégration européenne » in Balme FAURE R,A, et MABILEAU A. (dir.), Les nouvelles politiques locales. Dynamiques de l' action publique, Paris, Presses de Science Po, pp111-134.
- NEGRIER E., (2001), L' invention politique de l' agglomération, Paris, L' Harmattan, 310p.
- NEGRIER E., (2010), « La différenciation positive », in Nemery J.-C., Quelle nouvelle réforme pour les collectivités territoriales françaises ?, Paris, L' Harmattan, p.315-325.
- NEKOUROUH. Michel, (2010), Les 100 du Management Moderne (les 100 Règles d' or, Astuces, Conseils & « Best Practices »), 3e édition, Katamaran, 190 p.
- NILS F., Rimé, (2003), « L' interview », in Moscovici S., BUSCHINI F., (Eds.), Les méthodes des sciences humaines, pp. 165-185
- NOUREDDINE MOUSSA. M,(2010) Le ministre de l' habitat et de l' urbanisme, journée d' information sur le développement des métiers du bâtiment. dimanche 27/09/2010 à Alger.
- NOURY A., (2006), « La mise en œuvre des politiques intercommunales de l' habitat »,
- OFFNER J.-M., (2006), « Les territoires de l' action publique locale. Fausses pertinences et jeux d' écarts », Revue française de science politique, vol.56, n°1, février 2006, p. 27-47.
- OZOUF-MARIGNIER M.-V., (2009), « Le territoire, la géographie et les sciences sociales : aperçus historiques et épistémologiques », in VANIER M. (dir.), Territoires, territorialité, territorialisation. Controverses et perspectives, Presses universitaires de Rennes, Collection « Espaces et territoires », p. 31-35.
- PADIOLEAU J., (1982), « L' État au concret », Paris, PUF, 222 p
- PADIOLEAU, (1991), « L' action publique moderniste », Politique et Management Public, 19,novembre, p. 134-143.
- PASQUIER R., V. SIMOULIN, J. WEISBEIN, La gouvernance territoriale. Pratiques, discours et théories, Paris, LGDJ, p.211-222.

-PASQUIER R., WEISBEIN J., (2007), « La gouvernance territoriale : une perspective pragmatique »,

-PERETZ H., (1998), « Les méthodes en sociologie. L'observation », La découverte, collection repères, Paris, 123p.

-PEYON J.-P., BERMACHE G.-S., (1998), « Politique publique d'habitat et régulation sociale à travers les villes de l'ouest de la France », J.-R. Bertrand, J. Chevallier, Logement et habitat dans les villes européennes, Paris, L'Harmattan, p. 99.

PFEFFERIS. Jeffrey the THOMAS. D Dee II Professor of Organizational Behavior at the Stanford Graduate School of Business

-PICON A (1996) (dir.), La ville et la guerre, Besançon, Éd. de l'Imprimeur,;

-PINSON G. et Sala Pala V., (2007), « Peut-on vraiment se passer de l'entretien en sociologie de l'action publique ? », Revue française de science politique, 2007/5 Vol. 57, p. 555-597.

-PINSON G., (2007), « Démocratie et intercommunalité », Cycle de séminaires "L'intercommunalité en débat", PUCA, 5e séance, juin, contribution au débat.

-PINSON, G. (2010), « 'Local' et politique : une lecture critique », Working papers du Programme Villes & territoires, 2010-5 Paris, Sciences Po.

-POLLARD J., (2009), « Acteurs économiques et régulation politique : Les promoteurs immobiliers au centre des politiques du logement dans les régions de Paris et de Madrid », thèse de doctorat en sciences politiques, IEP de Paris.

-POLLITT C., BOUCKAERT G., (2000), "Public Management Reform, A comparative analysis", Oxford University Press, 314p.

-POUILLON .F , MEMOIRES D UN ARCHITECTE , ED . DU SEUIL , PARIS

Production ». Magister. Urbanisme. Université de Constantine.

PUEL, (1987), « L'économie humaine, défi aux sciences de la société », Cahiers de la sociologie économique et culturelle, 7,

-QASMI. L, (1987), La maîtrise d'ouvrage du logement dans les pays en développement, Paris, plan Constantine

- QUASMI L. (1987), « La maîtrise d’ouvrage du logement dans les pays en développement », Paris, Plan Construction.
- QUILICHINI P., (2006a), « Politiques locales de l’habitat », Le Moniteur, Paris.
- QUILICHINI P., (2006b), « Champs des politiques intercommunales de l’habitat », in J.-P.
- RAHMANI.C, (1982). La croissance urbaine en Algérie, OPU, Alger,
- RAINER Hudemann, François Walter (dir.), Villes et guerres mondiales en Europe au XX^e siècle, Paris, L’Harmattan, 1997 ; de manière plus générale, Tony Judt, Après-Guerre. Une histoire de l’Europe depuis 1945, Paris, Armand Colin, 2007.
- Rech, URBAMA, université de Tours, p 93.
- RIEDEL J.R.(1983),Global Prospects of development of the Construction and building Materials Industry, Munich (document ronéo).
- RIFICHEMS Sabah (2008) Mémoire de magister « Le logement collectif – mécanismes Pluriels pour une qualité architecturale singulière – Cas de la ville de Guelma »
- RIGAUDIERE. Albert (2006), Introduction historique à l’étude du droit et des institutions. Paris : Economica, 3^{ème} édition.
- RIGAUDIERE. Albert, (2006), Introduction historique à l’étude du droit et des institutions. Paris : Economica, 3^{ème} édition, p. 11.
- RONCAUOLO M., (1983), « Territoire et Territorialité », ed. E.N.S, 95p.
- ROSANVALLON P., (1995), « La nouvelle question sociale. Repenser l’Etat providence », Seuil.
- SAADOUN. R (2012) « La Privatisation des entreprises industrielles en Algérie : Analyse, histoire et développement » Thèse de doctorat en sciences économiques, Université Lyon2,
- SADI. N (2005), « La Privatisation des entreprises Publiques en Algérie, Objectifs, modalités et enjeux » L’Harmattan, Paris, P 18.
- SADI. N,(2005), « La privatisation des entreprises publiques en Algérie », ED L’Harmattan, Paris, P71-72
- SAFAR ZITOUN. Madani, (2010-2017), « Le logement en Algérie : programmes, enjeux et tensions », Pages 133 - 152 Article en ligne, Cairn.info.

- SAFAR ZITOUN. Madani (2010-2017) «Le logement en Algérie : programmes, enjeux et tensions», Pages 133 - 152 Article en ligne, Cairn.info
- SAIDOUNI Mouia, (2001), élément d'introduction à l'urbanisme - Histoire, méthodologie, réglementation, Edition casbah.
- SAIDOUNI. Maouia, (2001), Eléments D'introduction A L'urbanisme, Casbah Edition, p197
- SAIDOUNI. Mouia. R.(2000), élément d'introduction à l'urbanisme Histoire, méthodologie, réglementation. Casbah Edition.
- SAIGHI.O (2005) « le phénomène de transformation du cadre physique au niveau du Logement collectif – cas de la nouvelle ville Ali Mendjeli .Magister Habitat Université de Constantine.
- SAINSAULIEU R., (1977), « L'identité au travail, les effets culturels de l'organisation », Presses de FNSP, Paris.
- SAINT-MACARY E., (2011), « Mixité sociale et diversité de l'habitat : l'investissement d'acteurs privés dans les opérations de rénovation urbaine », Thèse pour l'obtention du doctorat en urbanisme, aménagement et politiques urbaines, sous la direction de Ferial Drosso et Christine Le lévrier, La b'urba.
- SALLAT. Guy,(2013), Décider en stratège: la voie de la performance, Paris, Lharmattan,243 p THEVENENT Maurice. livre
- SARI .D, 1993, Les mutations socio-économiques et spatiales en Algérie, Ed. OPU.
- SAUVAIRE A., (2007), « Les dispositifs d'action en faveur du logement des plus démunis face à la décentralisation : entre continuité et renouveau », Recherches sociales, 181, janvier-mars.
- SCHERRER F., (1993), L'égout, patrimoine urbain. L'évolution dans la longue durée du réseau d'assainissement de Lyon, thèse de doctorat en urbanisme, Université Paris-Val-de-Marne.
- SCHULZ. C.R (1985) « Habiter vers une architecture figurative » Ed Le Moniteur
- SEMMOUD. B, (1985), Industrialisation et mutations de l'espace dans les plaines Littorales Oranaises (Algérie), Thèse de doctorat d'Etat, Paris
- SEMMOUD. B, (1998), Planification ou bricolage ? Quelques aspects de la planification urbaine en Algérie, Les Cahiers d'URBAMA, université de Tours.

SID. Boubekour (1986)« l'habitat en Algérie, stratégie d'acteurs et logique industrielles », Presses universitaire de Lyon ,,p256.

-SID. Boubekour, (1980),L'habitat en Algérie : stratégies d'acteurs et logiques industrielles, OPU, Alger,.

-SID. Boubekour, (1986), « L'habitat en Algérie, stratégie d'acteurs et logiques industrielles », OPU ,Alger, P167

-SID. Boubekour, (1986). « L'habitat en Algérie, stratégie d'acteurs et logiques industrielles », OPU, Alger,

-SID. Boubekour, (1988), « L'industrie du bâtiment dans la politique industrielle de l' Algérie »,Edition CNRS, Paris,

-SIDI BOUMEDINE. R, TAÏEB. M (juillet 1994), La recherche urbaine en Algérie : un état de la question, Pratiques urbain, Groupement de recherche INTERURBA (CNRS/Paris) et URBAMA (université de Tours).

-SIMOULIN. V., (2007), « La gouvernance territoriale : dynamiques discursives, stratégiques et organisationnelles », in La gouvernance territoriale. Pratiques, discours et théories, PASQUIER. R., SIMOULIN. V., WEISBEIN. J. (dir.).

-STEBE J.-M., (2010), La crise des banlieues, Presses universitaires de France, Que sais je ?

-TEBIB.E, (1996) « appropriation de l'espace dans les grands ensembles à Constantine ». Thèse de magistère. Université de Constantine.

-TEMMAR, H. M. (1983)., Stratégie de développement indépendant : le cas de l'Algérie, un bilan, OPU, Alger,

-THIERY S.P (1982), La crise du système productif algérien. Thèse de doctorat d'état - Univ. GRENOBLE

THIERY. S-P, 1982 : "La crise du système productif algérien".thèse de doctorat. IREP, Grenoble.

-THOENIG J.-C., Duran P. (1996), « L'État et la gestion publique territoriale », Revue française de science politique, 46e année, n°4, pp. 580-623.

-TILLON. Charles, (22 janvier 1947 - 4 mai 1947),

-TOPALOV. C., (1987), « Le logement en France, histoire d'une marchandise impossible », Presses de la Fondation Nationale des Sciences Politiques.

- TOURAINÉ.A., (2003), « Les méthodes en sociologie », in Moscovici S. et BUSCHINI F., Les méthodes des sciences humaines, p.113-138.
- TRUDEL. J, (1995) « La qualité de l'habitat et l'aide à la rénovation au Québec ». Société d'habitation du Québec. Direction générale de la planification et de la recherche.
- VANIER.M., (2004), « Des grandes espérances aux effets sur l'arrangement territorial », in
- VANONI.D., LEPLAIDEUR.J., (2007), « Décentralisation et droit au logement. A quelles conditions peut-on sortir de la crise du logement ? », Recherche sociale, n°181.
- VENTURI. R (1996) « De l'ambiguïté en architecture » Ed Dunod Paris FERNANDEZ. Alain «Réussir le management stratégique»,
- VINCENT. Jean, La reconstruction des villes et des immeubles sinistrés après la guerre de 1940, Paris,
- WEILL.P.-E., (2011), « Les commissions de médiation départementales DALO : l'exécution localisée d'une politique d'Etat », communication à la journée d'études « Commission et gouvernement local », 3-4 février 2011, IEP de Lyon.
- YOUNSI. F,« mécanismes d'intervention spatiale et processus de production de l'espace bâti en Algérie » CNERAT-EPAU-Algérie.
- YOUSFI Barkat, (1993), L'habitat populaire auto-constructif face au poids du passé et aux exigences du présent – mémoire de magister – I.A.U.C.- université Mentouri Constantine .
- YVAN Allaire et FIRSIROTU Mihae Ia, (2004), Stratégies et moteurs de performance, Chenelière Mc Graw-Hill, , 566 p. ISBN 2-7651-0362-3.PMBOK® 5ème édition.
- ZITOUNI.F., (2006), « L'écriture des objectifs », J.-P. BROUANT (dir.), Intercommunalité et habitat : les communautés au milieu du gué ?, Paris, les GRIDAUH Cahiers du, la documentation française, p. 52-53.
- ZITTOUN. P., (2001), « La politique du logement, 1981-1995, Transformations d'une politique publique controversée », L'Harmattan.
- ZUCHELLI. (1983) A, Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine, Volume 2, OPU, Alger.

LES REVUES:

-ABDELKAFI, (1980) « Pénurie de logement et crise urbaine en Algérie» .p114. paris. Technique et architecture N°329.

-AMIT. R., SCHOEMAKER, P.J.H, (1993), « Strategic Assets and Organizational Rent », Strategies Management Journal, Vol. 14

-ARCHITECTURE D'AUJOURD HUI (1981), N° 217 - L' INTEGRATION URBAINE.

B. FROMMES (1980), Le logement dans son environnement - -Luxembourg - S.N.B.H.M. - pages 137.

-BACHTOLD, Peter, (1979). "Formation et industrialisation", in "Bâtir et Habiter". INERBA, n° 1.Alger,

-BADUEL P-R., (1988), Habitat, Etat et sociétés au Maghreb, Paris, Ed. CNRS.

-Baduel P-R., (1994), (sous la direction de), « l'Algérie incertaine », in Revue du Monde Musulman et de la Méditerranée, Edisud.

-BALLAIN René, Regard sur la politique du logement en faveur des défavorisés, Dossier Villes et logement, revue Recherches et prévisions, CNAF n° 62, décembre 2000.

-BENARAB.N,(2014)« capacité réduite de réalisation »Magazine bimensuel de l'économie et de la finance .l'eco n°89/du 16au 31 mai 2014 page 41

-BERTRAND. Renaud, (2002) politiques de l'habitat, l'expérience internationale, Séminaire sur la politique de l'habitat en Algérie

BTP Algérie (2014),N°21-ISSN 1112-2927 ,Retour à l'industrialisation, Algérie.

-CHADLIA Amel ,(2014). « Performance des entreprises publiques algériennes »/ 06 مجلة أداء المؤسسات الجزائرية – العدد 06 par : Ecole Supérieure de Commerce ESC –Alger

-LAKHDAR .H .Amina, ABBAS. Leila, (2015). Evolution des instruments de planification spatiale et de gestion urbaine en Algérie. Revue Roumaine de géographie, volume 5/num11.

-Magazine (Novembre –décembre 2014) du matériel et des professionnel du BTPH,ISSN 1112 2927 N°21 ; Conférence sur la construction et la ré-industrialisation

-Maghreb explosion urbaine(1982), Revue Maghreb-Machrek, n° spécial 96. Avril - Juin.

-Maghreb-Machrek Monde Arabe, villes, pouvoirs et société(1994), La Documentation Française N° 143.

-Ministère de l'habitat, (1994) Éléments de composition urbaine, document D'urbanisme élaboré par le centre national d'études et de recherches appliquées en urbanisme dans le cadre de la coopération algéro-française, ENAG, Alger.

-Ministère de l'urbanisme, de la construction et de l'habitat : Présentation des techniques et familles technologiques, Centre national d'études et d'animation de l'entreprise de travaux, Alger, 1979.

-MOKHEFI. Amine, KHALDI. Ali, LAZREG. Mohamed « La mise à niveau des PME algériennes un levier de compétitivité des entreprises » 4602 مجلة أداء المؤسسات الجزائرية – العدد 060

Plaquette du ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme, La reconstruction française, bilan d'activité, 1945-1962, et dans la revue Urbanisme, n° 45/48, 1956.

-QASMI. L, (1987) «Crise de l'habitat et perspectives de co-developpement avec les pays du Maghreb », Editions Publi sud, ISBN 2-86600-273-3

-RECENSEMENT GENERAL DE LA POPULATION R.G.P.H. –1966 - 1976 –1998-2008 L'ECO (2014),N°89-ISSN 1112-9360 ,pour les étrangers, Algérie.

-Revue de l'habitat janvier (2011)n°06., Ministère de l'habitat et de l'urbanisme.

-Revue de l'habitat juin (2008). n°01, Ministère de l'habitat et de l'urbanisme.

-Revue de l'habitat mai (2010). n°05, Ministère de l'habitat et de l'urbanisme.

-Revue de l'habitat mars (2009)n°03. Ministère de l'habitat et de l'urbanisme.

-Revue de l'habitat novembre (2008) n°02 Ministère de l'habitat et de l'urbanisme..

-Revue de l'habitat septembre (2009). n°04 Ministère de l'habitat et de l'urbanisme.

-Revue n°4 mai-juin (1999), « Habitat et construction », P6

-S.Anwar, B.Amine, B.Narimane– (Mar 2017).Entrepreneuriat En Algérie Réalité et Perspective publie en JFBE والأعمال المال إقتصاديات مجلة

Technique et architecture (1979) ,N° 43 - Industrialisation ouverte –

-Technique et architecture (1980) , N° 329- Algérie – février - MARS.

Vie de villes (2015), N°22-ISNN 5284-112, Architecture, urbanisme et société.

RAPPORTS ET ÉTUDES:

-2ème Session ordinaire du Comité Central du parti FLN (26-30 décembre 1979).

-Avis n° 103 (2009-2010) de M. Jean-Marie Vanlerenberghe, fait au nom de la commission des affaires sociales, déposé le 19 novembre 2009.

-Ballain R., Berthet J.-M., Encinas Y., Vaucher A.-C., (2008), « Démarche de suivi évaluation en continu des délégations de compétence des aides à la pierre », rapport pour la direction régionale de l'équipement Rhône-Alpes, rapport de synthèse de la première phase, Pacte – Institut d'Etudes Politiques de Grenoble.

-BARRE R. (dir.) (1976), Rapport de la Commission d'Etude d'une réforme du financement du logement, La Documentation française.

-BENAMRAN,(1980) La crise de l'habitat: perspectives de développement socialiste en Algérie, CREA·SNED. Alger..

-Benmatti N.A « LA QUESTION DE L'HABITAT EN ALGERIE »(ministère de l'Habitat-Algérie).

-Bert T., Baietto-Beysson S., (2010), « Rapport sur les dispositifs de contrôle des acteurs du logement social », Rapport de l'Inspection générale des finances et du Conseil Général de l'environnement et du développement durable, octobre 2010, 38p.

-BRAYE D., (2008), « Rapport fait au nom de la commission des affaires économiques », octobre 2008.

-BRAYE D., Repentin T., (2005), « Les facteurs fonciers et immobiliers de la crise du logement », rapport d'information pour le Sénat, n°442, au nom de la commission des affaires économiques et du Plan par le groupe de travail sur les facteurs fonciers et immobiliers de la crise du logement.

-CERTU : Centre d'Etudes sur les Réseaux, les Transports, l'Urbanisme et les Constructions Publiques, service central du Ministère de l'équipement, des Transports du Logement, du Tourisme et de la Mer.

-CES de l'ANRU, (2008), « Pour une gouvernance renouvelée du PNRU, renforcer la coopération intercommunale en Ile-de-France », La documentation française, Paris.

-CNAT retient la définition suivante de l'industrialisation : "Un système de construction sera réputé industrialisé lorsque au moins les éléments essentiels à savoir poteaux, murs et planchers de la structure seront réalisés par un ou plusieurs procédés industrialisés." Ministère de l'urbanisme, de la construction et de l'habitat : « Présentation des techniques familles

technologiques », Centre national d'études et d'animation de l'entreprise de travaux, Alger, 1979.

-CNAT. "Effet de l'environnement socio-économique sur le secteur BTP", Alger, Juin 1977,.
office national des statistiques : Évolution des agglomérations 1987-1998, Collection
statistiques ùno 104, Alger.

-CNAT. "Production de logements et construction industrialisée". Ministère de l'Habitat et de
la construction. Alger, 1979

-CNES, 1995, Dossier Villes nouvelles, Aout.

-CNES, Rapport de conjoncture semestriel, second semestre 1996

-CNES, Rapport de conjoncture semestriel, second semestre 1997

-CNES, Rapport de conjoncture semestriel, second semestre 1998

-CNH, (2007), « Politiques de l'habitat et décentralisation, deux ans après la loi du 13 août »
Rapport intermédiaire présenté par le « Groupe de travail décentralisation » et adopté par le
CNH le 14 Mars 2007(président - Dominique Braye, Sénateur des Yvelines)

-CNH, (2008), « Territorialisation de la politique du logement », Rapport du groupe de travail
CNH, janvier.

-Comité de suivi de la mise en œuvre du droit au logement opposable, (2010), 4e rapport
annuel du décembre 2010.

-DALLIER P., « L'intercommunalité à fiscalité propre », rapport d'information n°193, fait au
nom de l'observatoire de la décentralisation, déposé le 1er février 2006.

-DALY B., Reynaud, (2007), Evaluation des premières mises en place des délégations des
aides à la pierre, etc.

-DELAFOSSÉ M., (2006), « La mise en œuvre de la décentralisation dans le domaine de
l'habitat », ADCF/AMGVF/CDC.

-DELEBARRE Michel 18 décembre 2007, président de l'Union sociale pour l'habitat,
et Christine Boutin, ministre du Logement et de la Ville, signent un accord portant sur la
vente de logements sociaux à leurs locataires .

-DGUHC/Plan urbanisme construction et architecture PUCA, avril 2008.

-Dixit du Président Abdelaziz Bouteflika.

-DOMINIQUE Dujols, Directrice des relations institutionnelles, L'Union sociale pour
l'habitat).

- DUPUY, Thoenig,(1983). Sociologie de l'administration française
- ENA, (2005), « Le logement et le renouvellement urbain », Promotion 2004-2006 « Simone Veil », séminaire relatif au « Logement », Groupe n° 10, Paris
- Enquête de conjoncture du Centre National d'Animation des Entreprises et de traitement des informations du secteur de la construction (CNAT), 2° semestre 1991. Alger.
- Enquête de conjoncture du Centre National d'Animation des Entreprises et de traitement.
- Entreprises Territoires et Développement, (2008), « Habitat et délégation des aides à la pierre : quelle articulation entre conseils généraux et territoires ? » et le Projet de rapport National sur le Développement.
- Etude de la Banque mondiale (1998) "croissance, emploi et réduction de la pauvreté" en
- Etude préliminaire au Rapport sur le logement social suivie de quelques recommandations. Elaborée par la Commission Population et Besoins Sociaux (CP.BS) - CNES - Mars 1995.
- EUGENE Claudius-Petit (11 septembre 1948 - 20 février 1952) Ministre de la Reconstruction de 1948 à 1953.
- TALAHITE Fatiha, Rapport habilitation à diriger des recherches réformes et transformations économiques en Algérie, Université Paris 13-Nord UFR de Sciences économiques et de gestion. le 29 janvier 2010.
- FELZINES. C, 2005 :« Le logement de demain, pour une meilleure qualité de vie ». Rapport N° 26 NOR : Conseil Economique et Social
- FONDATION ABBE PIERRE (2012, 2013, 2014), Rapports sur le mal logement en France, Paris.
- Fondation Abbé Pierre, « rapports annuels, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011 », paris.
- FRIBOURG A. -M. (2005), Le logement en Europe, DGUHC, ministère de l'Équipement, Paris.
- Gestion de projet « appliquée à la conduite d'opération » Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction, , Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement, Juin 2000
- GRIDAUH, (2006), « Intercommunalité et politiques de l'habitat : analyse juridique et institutionnelle relative à la définition et à la mise en oeuvre des politiques locales del'habitat », Rapport pour le compte du Ministère de l'Equipement, des Transports, du Logement, du Tourisme et de la Mer, PUCA, Mars 2006.
- Guide utilisateur de P6 professionl 8.3, ORACLE PRIMAVERA mars 2014

- Haut Comité au Logement des personnes défavorisées, (2010), « Droit au logement : construire la responsabilité »,
- MEJEAN, (2010), « L'évolution des politiques locales de l'habitat et des coopérations entre les acteurs dans un contexte en plein renouvellement : enquête sur dix territoires »,rapport d'étude, 87p.
- INSEE (2006), Comptes du logement 2004, Paris.
- La Charte d'Alger, adoptée par le 1er Congrès du parti du Front de Libération National en avril 1964.
- La Charte Nationale, adoptée en 1976.
- LAMBERT A. (pres.), (2007), « Les relations entre l'Etat et les collectivités locales », Rapport présidé par Alain Lambert.
- Le bulletin de l'habitat .MHU. N°01-octobre 2006.
- LEVEUGLE J, comprendre les Hlm(Une) Histoire de la politique de l'habitat en France. Seconde partie : 1980-2014 CDR Numéro 15840. Date document 01.03.2015
- LEVY-VROELANT. C., VANONI. D. (2008), La demande de logement social, de son émergence à son traitement, Rapport pour la MiRe de la DREES, 131 p.
- Livre blanc des maires des grandes villes (2006), « Du droit au logement à la politique locale de l'habitat, vers de nouvelles responsabilités pour l'agglomération », collection Politiques urbaines, Association des maires des grandes villes de France.
- Livre IV du Code de la construction et de l'habitation et décret d'agrément de chaque organisme.
- MAUROY. P., (2000), "Refonder l'action publique locale", rapport de la commission pour l'avenir de la décentralisation, rapport remis au Premier Ministre le 17 octobre 2000.
- MERCIER. M., (2000), « Pour une République territoriale : l'unité dans la diversité », rapport d'information 447 , mission commune d'information.
- Ministère du Travail et de la Formation professionnelle ; Commission technique sectorielle BTP, rapport de synthèse, Groupe 1, in CNAT : "Effet de l'environnement socio-économique sur le secteur BTP", Alger, Juin 1979, p. 37.
- MINODIER. Ch. (2005), « Portraits de locataires », INSEE Première, n° 1010.
- MOHAND AREZKI « La création d'entreprises en Algérie » Cahiers du CREAD n°73, 2005.

- Note reprise par l'APS (Algérie Presse Service, agence officielle) lundi 15 janvier 2018.
- ONUD I. (1979), Séminaire sur les stratégies et instruments pour promouvoir les industries de biens d'équipement dans les pays en développement, Alger.
- ONU DI, (1980), La technologie au service du développement. Varsovie.
- PENEFF (J). (1981), Industriels algériens. Editions du CNRS.
- POPEREN. M., (1982), Rapport n°1148, Assemblée nationale, fait au nom de la commission des lois.
- Portail de l'Etat au service des collectivités locales Dernières modification : 15/12/2017
- PROTHIN (André), Note relative à la détermination des besoins de logements (6 juin 1952), P 8. Versement 771144, art. C 3651.
- PUCA, (2008), « L'intercommunalité à l'épreuve des faits », consultation internationale de recherche, programme finalisé « Gouvernement des villes et fabrique du bien commun »,
- Rapport INSEE, Annuaire 1955.
- Rapport O.N.U.(1996) Conférence d'Istanbul sur les « Etablissements Humains ».
- Rapport Plan d'Occupation de Sol (POS N°5).Nouvelle ville Ali-Mendjeli, Constantine.
- Rapport, note des Finances page 33
- Rapport, diagnostic externe : il passe par les études de marchés, du comportement des consommateurs, des clients, des stratégies des concurrents, des réseaux de fournisseurs, des contraintes réglementaires, des sources de financements, des coûts.
- Rapport, diagnostic interne : il recense le potentiel de l'entreprise à travers ses ressources : humaines, techniques, technologiques, financières, matérielles. Il prend en compte les compétences spécifiques individuelles et collectives.
- Rapport, ministre de l'Habitat et de l'Urbanisme Noureddine Moussa , Publié dans La Nouvelle République le 23 - 12 – 201, Ministère de l'habitat et de l'urbanisme, L'Évènement Publié Par Elyas. R le 05.05.2014.
- Rapport, Schéma National d'Aménagement du territoire (SNAT) 2025, Ministère de l'aménagement du territoire, de l'environnement et du tourisme, Alger, 2010.
- Rapport 1977 présenté par B. Granottier : Auto-construction assistée et participation populaire ,lors du séminaire sur le développement organisé par l'UNESCO au Caire .

- Rapport ADCF, (2005), « Politiques locales de l’habitat, délégation des aides à la pierre : Mises en oeuvre, premiers éléments », septembre, Paris
- Rapport ADCF, ANIL, (2011)
- Rapport ANAT– Carte de la pauvreté en Algérie. Ministère de l’action sociale et de la solidarité, nationale / PNUD, Mai 2001,
- Rapport Banque mondiale 1976 –2004 , « Country report to German Fondation for Developing Countries » .
- Rapport Charte de Tripoli in : Annuaire de l’Afrique du Nord, 1962, p. 702.
- Rapport CNAT : "Effet de l'environnement socio-économique sur le secteur BTP", Alger, Juin 1979, p. 37.
- Rapport CNAT. "Analyse statistique de la conjoncture économique dans le secteur BTP durant la période 1983 à 1986", Alger, mai 1987.
- Rapport CNES - Mars 1995, Etude préliminaire au Rapport sur le logement social suivie de quelques recommandations. Elaborée par la Commission Population et Besoins Sociaux (CPBS).
- Rapport d’un séminaire international sur les aspects sociaux de l’habitat, "Le rôle du logement dans la vie sociale", New York.
- Rapport de l’homme, civil, politique, économique, social et culturel, y compris le droit au développement Ref A/HRC/16/42page 7.
- Rapport de l’ocde. sur les perspectives économiques de l’Algérie, pour la période 2005-2006
-
- Rapport de la banque mondiale - analyse comparative d’indicateurs de performance et de politique du secteur du logement dans huit pays du mena- site internet en langue française - avril 2005 –
- Rapport de la conjoncture socio-économique, CNES ,1997 « Rapport du logement moderne », (1977) EPAU ,Alger
- Rapport de la Fondation Abbé Pierre réalisée en 2011
- Rapport de la Fondation Abbé Pierre, 2010.
- Rapport du CNES. : 23° session.
- Rapport du Ministère de l’Habitat (stratégie nationale d’habitat (96-2000).

- Rapport du Ministère de l'Habitat (96-2000). Stratégie nationale d'habitat d'après l'avant projet de Rapport National pour habitat II. Juillet 1995.
- Rapport du Ministère des Industries Légères en avril 1978. .
- Rapport du ministère, lors de la rencontre à Istanbul du 3 au 14 juin 1996, Direction de la planification et de la coopération, Ministère de l'habitat 2000
- Rapport général du « Plan triennal 1967-1969 », Office national des statistique, Constantine, éditions populaires de l'armée, 2 rue Normandie, Alger.
- Rapport général « Plan quadriennal 1970-1973 » , éditions populaires de l'armée, 2 rue Normandie, Alger.
- Rapport général « Plan quadriennal 1974-1977 » , éditions populaires de l'armée, 2 rue Normandie, Alger.
- Rapport général « Plan triennal 1967-1969 » , éditions populaires de l'armée, 2 rue Normandie, Alger.
- Rapport général « Plan quinquennal 1980-1985 » , éditions populaires de l'armée, 2 rue Normandie, Alger.
- Rapport général « Plan quinquennal 1985-1989 » , éditions populaires de l'armée, 2 rue Normandie, Alger.
- Rapport général du 2ème Plan quinquennal 1985 – 89, Bilan de la période 1967 - 1978.
- Rapport général du 2ème Plan quinquennal 1985-89, Bilan de la période 1967-1978.
- Rapport général du Plan quinquennal 1980 - 84.
- Rapport général, « Plan de Constantine » 1959- 1963.
- Rapport général, « Plan de Constantine » 1959-1963.
- Rapport général, « Plan quinquennal 1985-1989 », Office national des statistique, Constantine éditions populaires de l'armée, 2 rue Normandie, Alger.
- Rapport général, « Plan quadriennal 1974-1977 », Office national des statistique, Constantine éditions populaires de l'armée, 2 rue Normandie, Alger. Rapport général, « Plan quinquennal 1980-1984 », Office national des statistique, Constantine éditions populaires de l'armée, 2 rue Normandie, Alger.
- Rapport général« Plan quadriennal 1970-1973 », Office national des statistique, Constantine, éditions populaires de l'armée, 2 rue Normandie, Alger.
- Rapport Haut comité pour le logement des personnes défavorisées, « Loyers Hlm, droit au logement et mixité sociale », avril 2012.

- Rapport La ministre du Logement, Emmanuelle Cosse.
- Rapport Marc de MONTALEMBERT sous la direction de La protection sociale en France – Les notices, 3ème édition mise à jour, CNFPT, La documentation française, 2001, notice 22, page 150.
- Rapport MHU. in le quotidien « Liberté » du 24/01/2002 – p.7
- Rapport Ministère de la reconstruction en 1939.
- Rapport O.N.U : Conférence d’Istanbul sur les « Etablissements Humains » - 1996
- RAPPORT ONU, (1976) Conférence de Vancouver sur les Etablissements Humains
- RAPPORT ONU, Commission Économique pour l’Europe, La situation du logement et les perspectives à long terme des besoins de logement dans les pays européens, Genève, 1969.
- Rapport Plan Directeur d’Aménagement et d’urbanisme (P.D.A.U) Constantine.
- Rapport POS n°5 DE LA NOUVELLE VILLE "ALI-MENDJLI" Wilaya de Constantine
- Rapport Président François Hollande.
- Rapport sur "La situation des établissements humains dans le monde", Document d’information n° 1, 1996, Centre des Nations Unies pour les établissements humains.
- Rapport sur la politique gouvernementale dans le domaine de l’habitat, de l’urbanisme et de la ville, ministère de l’habitat, de l’urbanisme et de la ville, Septembre 2015
- Rapport sur le logement social. IV session plénière : Octobre 1995.
- Rapport, AMGVF, 2006
- Rapport, Bilan d'activité de l'année 2009 expose les actions et les réalisations projetées dans le cadre de la mise en œuvre des programmes du secteur au titre du plan quinquennal 2010-2014.
- Rapport, Ministère de la Cohésion des territoires
- Rapport, réunion tripartite entre des représentants du gouvernement, du patronat et de l’UGTA, au siège du syndicat des travailleurs à Alger le 23 décembre 2017. étude d’impact du programme (ED PME) a été réalisée au deuxième trimestre 2006.

-Rapport, septembre 2016 de l'union social pour l'habitat, Semaine nationale des HLM du 24 juin au 2 juillet 2017,

-Raquel Rolnik 20 décembre 2010 Nations Unies Assemblée générale « Rapport de la Rapporteuse spéciale Rolnik. R sur le logement convenable en tant qu'élément du droit à un niveau de vie suffisant ainsi que sur le droit à la non-discrimination dans ce domaine », Conseil des droits de l'homme, Seizième session Promotion et protection de tous les droits

-ROUSSEL F.-X., (1989), « Programmes locaux de l'habitat : premiers enseignements et analyse de certaines difficultés de mise en oeuvre », Nancy, Laboratoire Logement.

- LACOSTE Yves (1968), Géographie du sous - développement – PUF- .

ARTICLES DE PRESSE (SPECIALISE OU NON) :

- LAMIRI. A. (2011).: « culture politico-économique en Algérie », El-Watan - Economie du 19 au 25 Décembre

-Adnane. M, (2006), « le président lors des assises sur l'architecture », El- Nasr(Constantine), 20 Décembre, p.03.

-Article du journal « ElWaten ». Édition 16 Mai 2005.

-Badiaâ A (2006),«Bouteflika aux assises nationales sur l'architecture », L'authentique (Constantine), 20 Décembre, p.03.

-BALLIGAND J.P, (2010), une interview in Intercommunalités, Janvier 2010, n°141.

-BAULIG H (1962), « une expérience de déplacement de population : les centres de regroupement en Algérie », Annales de géographie, n° 388; Ed Armand Collin, Paris, 670 p.

-BELAGHA. H (2005), « destructions en série de bâtisses séculaires. Menaces sur la médina de Constantine », El- Watan(Constantine), 6 mars, p 03

-BOUKHALED Mohamed Amine Publié par Christiane Flament.

-BOUKHOBZA M., 1992, interview in El Watan du 6 et 7 mars.

-BOUTEFLIKA. A, (2006) « Allocution du chef de l'État », Horizons, 20 Décembre, p.04-05.

-DELPECH C., (2009), « Délégation des aides à la pierre : quel bilan ? », Intercommunalités, n°133, avril 2009.

-Dr. BOUKHDOUNI. O, (Décembre 2015), La privatisation des entreprises publiques

- DUJOLS D., (2004), « Elus et logement social, le retour du politique », Habitat et Société, n°37
- DURET A., (2001), « Nouveau programme local de l’habitat », Le Progrès, 23.07.01.
- Entretien TEBBOUNE.A ministre de l’habitat et de l’urbanisme « il faut industrialiser le secteur de la construction »journal soir d’Algérie par Taouchichet. B le 12 mai 2013 page 6 et 7.
- GARIN-MICHAUD J., (2006),« L’habitat social, sujet principal du conseil du 4e », Le Progrès, 08.06.06.
- GORCE B., (2010), « Patrick Doutreligne : L’Etat se désengage du logement », La Croix, 1^{er} février 2010.
- GRIM.N « production de logement » Journal EL Watan 19/06/2017 archive édition 16/05/2005 économie.
- LAMRIBEN, Hocine ancien responsable au ministère de l’Industrie "Mise à niveau des PME, le plan national accuse un retard d’un an et demi", El Watan, le 24/07/2011.
- Industrielles en Algérie: Bilan et perspectives ,Al-Bashaer Economic Journal Numéro: 02
- Journal: jeune Afrique Economie & finance le 01-7- - in le quotidien « Liberté » du 02-7
- M.H.U : (2000), Projet de loi déposé par le ministre de l’Habitat auprès de l’A.P.N.
- MALKI R « Privatisation/coté d’alerte »,quotidien EL-Waten du 25 juin 1997.
- MALKI Rachid,(25 juin 1997) « Privatisation/coté d’alerte »,quotidien EL-Waten.
- MEBTOUL, A. "L’Algérie du 08 avril 1999 au 08 avril 2008 : une transition inachevée", in Quotidien d’Oran du 06 avril 2008.
- MEBTOUL, A. (2008)."L’Algérie du 08 avril 1999 au 08 avril 2008 : une transition inachevée", in Quotidien d’Oran .
- MHU. (2002) in « Liberté » du 24/01/ – p.7
- MHU. in 2002 « Liberté » du 21/11/- p.9- d’après – RGPH
- Ministère Délégué à la Ville : (2005) in « le Quotidien d’Oran » du 13-02

-Ministère des Finances-déclaration du ministre in le quot. El Watan du 15-05-2005-p.02

-TARDIVON P., (1990), « Le PLH : un outil de la politique de la ville », Les cahiers de l'habitat, n°11, p.55-59.

-TEBBOUN.A Ministre de l'habitat et de l'urbanisme, journal EL Watan, par LASSAL.G mercredi 20 février 2013 page 8

WEBOGRAPHIE:

FE1.dhup.dgaln@developpement-durable.gouv.fr,

<http://www.iso.org>

<http://www.ianor.org>

[http:// www.belaidabdesselam.com/wp content/uploads/.../industrialisation_en_algerie-pdf.p](http://www.belaidabdesselam.com/wp-content/uploads/.../industrialisation_en_algerie-pdf.p)

<http://algeria.smetoolkit.org/algeria/fr/content/fr/2012/Agence-Nationale-de-Soutien-%C3%A0-l-Emploi-des-Jeunes-ANSEJ>

<http://blog.neocamino.com/quest-ce-quune-culture-dentreprise/#ixzz546bStLdq>.

<http://gestionnaireborg.blogspot.com/2009/05/le-diagramme-dishikawa.html>

<http://notech.franceserv.com/normalisation.html>.

<http://www.2.logement.gouv.fr/dguhc>

<http://www.algerie-focus.com/blog/2014/02/revue-de-presse-algerie-16-million-de-demandeurs-de-logement-social/#sthash.jZOmgmxy.dpuf>31 janvier 2015Source : Elmoudjahid du 27.01.2015.

<http://www.andi.dz>

<http://www.andpme.org.dz/>

<http://www.ansej.org.dz/>

<http://www.apfa.asso.fr/> [archive]), France Terme et (Grand Dictionnaire Terminologique)

<http://www.aps.dz/economie/>

<http://www.biotechno.fr/IMG/scenari/dossierpse/co/Ishikawa.html>

<http://www.cairninfo/revueconfluencesmediterranée-2009-4-Page-63-htm,P72-73>

<http://www.cgci.dz>.

<http://www.cnac.dz/>

<http://www.djazaire.com>

[http://www.dz.undp.org/pauvreté/carte de la pauvreté en algérie. pdf](http://www.dz.undp.org/pauvreté/carte-de-la-pauvreté-en-algérie.pdf)

<http://www.espacestemp.net/articles/les-acteurs-de-marche-font-ils-la-ville/>

<http://www.fondation-abbe-pierre.fr>

<http://www.jeuneafrique.com/514346/economie/algerie-ce-que-contient-le-projet-de-privatisation-a-lorigine-de-la-discorde>. Par Djamila OuldKhettab 17 janvier 2018.

<http://www.joradp.dz>.

http://www.lemaghreb.dz/?page=detail_actualite&rubrique=Nation&id=77404

<http://www.openedition.org/6540>

<http://www.performance.fr>

<http://www.persee.fr/>

http://www.persee.fr/doc/tiers_0040_7356_1987_num_28_110_4572_t1_0472_0000_2

<http://www.petite-entreprise.net/P-1643-136-G1-le-benchmarking-de-quoi-s-agit-t-il.html>.

<http://www.ac-grenoble.fr/disciplines/sii/.../normalisation/Ressource-sur-la-normalisation.pd>.

<http://www.petite-entreprise.net/P-1643-136-G1-le-benchmarking-de-quoi-s-agit-t-il.html>.

<http://www.pme-dz.com/forme-juridique-des-entreprises-algeriennes/>

<http://www.statistiques.equipement.gouv.fr>

<http://www.union-habitat.org/les-hlm-de-%C3%A0-z/1%E2%80%99histoire-des-hlm/il-%C3%A9tait-une-fois-le-logement-social> (Le site d'information et d'échange sur les Hlm et le logement social, Histoire du Mouvement Hlm Rédigé par Patrick Kamoun)

<http://www.union-hlm.org/gp>

<http://www.univ.tlemcen.dz/fseg/larevue09.htm/>

<http://www.univ.tlemcen.dz/fseg/larevue09.htm/>

<http://www.vie-publique.fr/politiques-publiques/>

<http://www.weforum.org/issues/global-competitiveness>.

<https://algeriepart.com/>

<https://algeriepart.com/2017/11/13/enquete-logement-algerie-classe-moyenne-a-ete-arnaquee-meprisee/>

<https://gestsysinfo.wordpress.com/2012/04/04/diagramme-dishikawa/>

<https://gestsysinfo.wordpress.com/2012/04/04/diagramme-dishikawa/>

<https://www.ac-grenoble.fr/disciplines/sii/.../normalisation/Ressource-sur-la-normalisation.pd>.

<https://www.Algerian embassy.it/site-home/#-#/programme de développement 2005-2009>

<https://www.algerie-dz.com>

<https://www.algerie-eco.com/2017/02/04/baisse-de-plus-de-18-importations-materiaux-de-construction-2016/>

https://www.avdl.fr/doc_pdf/_politiques_logement

https://www.belaidabdesselam.com/wp-content/uploads/.../industrialisation_en_algerie-pdf.p

<https://www.collectivites-locales.gouv.fr/urbanisme>

<https://www.commerce.gov.dz/choix-de-la-forme-juridique-de-votre-entreprise-1>

<https://www.delcobat.fr/images/LOGEMENT-SOCIAL.pdf> le logement social son histoire - Delcobat

<https://www.hrtoday.ch/fr/article/culture-d'entreprise>.

<https://www.joradp.dz>

<https://www.lkeria.com/Cession-bien-etat-opgi-algerie.php>

<https://www.strategicmanagementinsight.com/tools/benchmarking.html>

<https://www.manager-go.com/organisation-entreprise/culture-entreprise.htm>.

<https://www.marketing.fr/cours/m/management-le-management-strategique-et-le-management-operationnel-.php#>

https://www.mhu.gov.dz/fichier_bulletin/20.pdf

<https://www.strategicmanagementinsight.com/tools/benchmarking.html>

http://www.performancepublique.budget.gouv.fr/sites/performance_publique/files/files/documents/performance/contrôle_gestion/analyse_comparative/concepts_et_methodologie/Guide_methodologique_benchmarking_Nevaoconseil_2005.pdf

<https://www.union-habitat.org>

Web conférence VADEQUA animée par MARNETTE Robert (MC atWork) autour de la culture d'entreprise.

Web. Gestions de projets\ ELKADIRI. K.E Consultant et théoricien en management d'entreprise.

LISTES DES FIGURES :

Figure 1 : Financement d'une opération du logement social	49
Figure 2 : Nature des dommages de guerre en France (1945 à 1950) contemporains".2009.....	51
Figure 3 : Etat de reconstruction de logements	53
Figure 4 : Réalisation du logement social pour la période 2001-2013.....	56
Figure 5 : Evolution des objectifs de construction de logements sociaux couvrant la période 2011-2016.....	57
Figure 6:La place du secteur de l'habitat dans la répartition du budget de l'Etat 1967-1969 ...	69
Figure 7:La place du secteur de l'habitat dans la répartition du budget de l'Etat 1970-1973, ..	70
Figure 8:La place du secteur de l'habitat dans la répartition du budget de l'Etat 1974-1977 ...	71
Figure 9: La place du secteur de l'habitat dans la répartition du budget de l'Etat 1980-1985,..	72
Figure 10:La place du secteur de l'habitat dans la répartition du budget de l'Etat 1985-1989,	73
Figure 11 La place du secteur de l'habitat dans la répartition du budget de l'Etat 2005-2009,.	84
Figure 12 La répartition des différents mode d'habitat.....	85
Figure 13 Organigramme des services déconcentrés du ministère de l'habitat , de l'urbanisme et de la ville	100
Figure 14 les organismes sous tutelle du ministère de l'habitat , de l'urbanisme et de la ville,	101
Figure 15 l'environnement de l'entreprise à travers l'analyse PESTEL.....	119
Figure 16: Ishikawa construction	120
Figure 17 Un modele explicatif de la strategie politique de l'entreprise	122
Figure 18 Comment la culture d'entreprise se manifeste Morel 2014	123
Figure 19 Le role de manager	125
Figure 20 schema pyramidal de l'approche programmatique de la strategie.....	127
Figure 21 Le mouvement du management stratégique d'entreprise	128
Figure 22 Organigramme et boucle d'actions du Benchmarking.....	130
Figure 23 la normalisation en Europe, en France et en Algérie	132
Figure 24 la normalisation pour l'entreprise	134
Figure 25 Groupes de processus de management de projet	136
Figure 26 La hiérarchisation des strates de management.....	137
Figure 27 les 10 domaines de connaissance	138
Figure 28 Cycle de vie du projet	142
Figure 29 Le triptyque des objectifs de projet.....	143
Figure 30 processus de projet.....	144

Figure 31 Démarche d'élaboration des études préalables,.....	147
Figure 32 Etapes et jalons du projet.....	149
Figure 33 Roue de Deming	152
Figure 34 Méthodes les plus courantes d'ordonnancement	154
Figure 35 Planning « MS PROJECT ».....	155
Figure 36 : Planning « PRIMAVERA ».....	156
Figure 37 Ratios par pays des entreprises retenues dans la première short-list, traitement.....	196
Figure 38 Ratios par pays des entreprises retenues dans la deuxième Short-List.....	198
Figure 39 Taux de participation par pays des entreprises retenues a travers la short-list renouvelée.	201
Figure 40: Evolution du taux de production de logement durant la période de l'Etat providence 1962/1989	209
Figure 41 Evolution du taux de production de logement durant la période de l'Etat libéral 1990/2016.....	212
Figure 42 Ancienneté dans la profession d'architect	218
Figure 43 Contribution des BET pour la concrétisation des programmes du logement social,219	
Figure 44 Taux de contribution des BET pour la concrétisation des programmes du logement social.....	219
Figure 45 Formules d'attribution de marché suivi	220
Figure 46 Types de systèmes constructifs les plus utilisés dans la concrétisation du logement social.....	221
Figure 47 Types des entreprises assurant la concrétisation du logement social	222
Figure 48 Respect des délais de réalisation des projets dont le suivi est assuré par les BET ..	223
Figure 49 Les contraintes de réalisation des projets dont le suivi est assuré par les BET	224
Figure 50 Les Contraintes liées à la concrétisation des programmes présidentiels, d'après l'expérience des architectes interviewés	225
Figure 51 Regroupement des contraintes liées au management	226
Figure 52 Contraintes d'extension de l'urbanisation pour la ville de Constantine	230
Figure 53 Etat des constructions précaires à l'intérieur du groupement,	231
Figure 54 Vue aérienne de la ville Nouvelle Ali MENDJELLI.....	232
Figure 55 Macro implantation de la ville nouvelle Ali MENDJELLI	232
Figure 56 Départ de la population constantinoise vers les villes satellites entre 1987/2008, ..	233
Figure 57 Répartitions des pos a la nouvelle ville Ali-Mendjli	234
Figure 58 Principes d'aménagement de la ville nouvelle Ali Mendjeli	236

Figure 59 vue satellite de la nouvelle ville « Ali-Mendjelie » et ces extension ,.....	237
Figure 60 Plan d’Occupation du Sol (POS N°5) Nouvelle ville Ali-Mendjeli	238
Figure 61 La vocation du Plan d’Occupation du Sol	239
Figure 62 Zone UA réservée aux Equipements.....	241
Figure 63 Equipements prévu sur le pos n°5 est concrétisé dans la zone UB.....	243
Figure 64 Equipements non prévu sur le pos n°5 est concrétisé dans la zone UB.....	244
Figure 65 Localisation des commerces	245
Figure 66 Commerce illicite.....	246
Figure 67 Aires de jeux	246
Figure 68 Zone d’équipements UC	247
Figure 69 Genèse du processus de transformation de l’individuel en collectif,	249
Figure 70 Les modalités d’élaboration du POS	250
Figure 71 Plan de situation de l’assiette du premier projet	257
Figure 72 Analyse du premier projet réalisé par l’entreprise chinoise« CSCEC » selon l’outil Ishikawa	258
Figure 73 plan de situation de l’assiette du deuxième projet	259
Figure 74 Analyse du deuxième projet réalisé par l’entreprise algérienne « Eurl Dar» selon l’outil Ishikawa.....	260
Figure 75 Plan de situation de l’assiette du deuxième projet,	261
Figure 76Analyse du troisième projet réalisé par l’entreprise turque « KUR» selon l’outil Ishikawa	262
Figure 77Phasage de réalisation des gros œuvres par l’entreprise turque,.....	264
Figure 78 Phasage des essais au sein du laboratoire implanté sur chantier propre à l’entreprise turque	265
Figure 79 phasage des différentes réservations qui précèdent la rotation tunnel ,.....	266
Figure 80 phasage de la rotation tunnel utilisé par l’entreprise turque	267
Figure 81: 450 logements Massinissa « Entreprise Turque (ASLAN), Réception logements Avril 2016	270
Figure 82 Projet : 3500 logements Massinissa « Entreprise Turque (POLICOM), Réception : Février 2018 »	270
Figure 83 Projet : 4000 logements Extension Ouest, Nouvelle ville « Entreprise Turque (KUR-INSHAT), Réception : Février 2018 »	271
Figure 84 Projet : 4000 logement Ain Abid « Entreprise chinoise (CSE), Réception : Février 2018.....	271

Figure 85 l'environnement de l'entreprise à travers l'analyse PESTEL , ADAPTE AU CAS D'ETUDE.....	272
---	-----

LISTES DES TABLEAUX :

Tableau 1 : Prolifération de la Réglementation du Logement Social en Europe,.....	22
Tableau 2 Evolution du rapport demande /attribution couvrant la période 1978-2002,.....	55
Tableau 3 Accroissement démographique de la population algérienne et la population européenne	61
Tableau 4 Répartition de logement et taux d'occupation par zones,.....	62
Tableau 5 Densité d'occupation des logements en 1960par la population algérienne,.....	63
Tableau 6 : Prévisions du Plan de Constantine pour l'Algérie	65
Tableau 7: Prévisions et réalisation de logements urbains entre 1967 et 1977 à l'échelle nationale,.....	74
Tableau 8: pourcentage des logements selon le nombre de pièces,.....	77
Tableau 9 Evolution de quelques indicateurs sur le logement	83
Tableau 10 : La politique urbaine en Algérie avant l'indépendance,.....	89
Tableau 11 La politique urbaine en Algérie après l'indépendance,.....	92
Tableau 12 mode de production de logement (segments d'offre) en Algérie,.....	97
Tableau 13 Critères d'éligibilité et de financement des ménages	98
Tableau 14 Bilan de production de logement tous segment d'offre durant la période 1962-1998,.....	104
Tableau 15 Bilan de production de logement tous segment d'offre durant la période -1998-2016,.....	105
Tableau 16 Biais cognitifs et décision stratégique	115
Tableau 17 Les 3 situations de décision : « Emergente, Anticipée et Occurrente »,.....	126
Tableau 18 Les différences entre préprogramme et programme,.....	148
Tableau 19 Evaluation de la structue des investissement publics réalisés :cumul par périodes en milliards de Dinars	164

Tableau 20 Evolution annuelle du nombre d'entreprises participant au Programme public de construction de logements urbains	165
Tableau 21 Situation des moyens de réalisation 1976-1978,	166
Tableau 22 Evolution en pourcentage des besoins en matériaux de construction,	170
Tableau 23: Evolution de la production de la société nationale des matériaux de construction (SNMC).....	172
Tableau 24 Evolution de la demande par rapport à l'offre nationale de ciment,	172
Tableau 25: Evolution des Bureaux d'études du BTP, de 1969 à1976,.....	174
Tableau 26:Déficit des ressources humaines en Algérie face aux normes d'encadrement internationale	175
Tableau 27 Evolution du nombre de PME privées et PME publique,	186
Tableau 28 Récapitulatif des secteurs d'urbanisation et des surfaces disponibles par commune,	230
Tableau 29 POS et unité de voisinage nouvelle ville Ali Mendjeli	235
Tableau 30 Répartition du nombre de logements et d'équipements par zone.....	240
Tableau 31 processus de passation des marché avant l'application des « short-list »	255

Résumé :

Le secteur de l'habitat reste toujours le secteur le plus sensible par le fait qu'il joue un rôle prépondérant dans le processus d'urbanisation, que ça soit au niveau international ou au niveau national. La concrétisation de programmes de logement social en Algérie a été confrontée à des contraintes, au niveau stratégique, tactique ou opérationnel, dont la contrainte majeure de la période d'après indépendance est due à la stratégie adoptée par l'Etat (l'Etat providence), et dans laquelle il a opté pour l'industrialisation du secteur, sans qu'une étude préalable n'ait été établie. Ce choix n'a pas atteint les résultats escomptés, à travers les différents plans de développements qui n'ont pas donné d'importance au dit secteur comparativement à celui de l'industrie et de l'agriculture. La conjoncture économique qu'a connu le pays a engendré un freinage de la production du logement, accompagné par l'adoption de la nouvelle stratégie de « l'économie de marché ». L'arrivée d'un Etat libéral a conduit à la restructuration de tous les secteurs, dont le secteur de bâtiment qui a connu une légère amélioration soutenue par la création des PME. Face à l'ampleur des programmes présidentiels de réalisation de logements sociaux lancés, le gouvernement, voulait promouvoir le secteur, par l'implication massive des entreprises étrangères à travers le différent short-list. Cette initiative a donné un nouveau souffle, mais les objectifs tracés par l'Etat non pas été atteints. Donc la problématique à laquelle nous nous sommes intéressés s'articule autour des dysfonctionnements qui ont freiné l'aboutissement du programme du logement social, au niveau national et plus précisément au sein de la nouvelle ville Ali Mendjli. Nous postulons que dans ce genre de programme, la notion de management de projet est le facteur indispensable pour mener à bien les projets d'habitat et concrétiser les différents segments d'offre. Le délai de réalisation de ces programmes est l'indicateur principal pour la réussite du projet, où les entreprises étrangères ont fait preuve de concrétisation d'un large programme suite à la rapidité et l'application des outils managériaux considéré comme la clé de réussite de projet de grande envergure. Ce travail de recherche a suivi un protocole à travers lequel plusieurs analyses ont été menées, suivies par des interprétations des résultats : Analyse des résultats du questionnaire après traitement par le SPSS. Les résultats ont été interprétés sous l'éclairage des 10 domaines de connaissance de management. Ainsi que le travail de terrains : Evaluation et Analyse du POS n°5 entre conçu (prévu) / vécu (réalisé), l'analyse Ishikawa. Et dans un objectif d'Analyser toutes les contraintes soulevées, durant tout notre travail de recherche, nous avons procédé à l'application de l'Analyse PESTEL.

Mots clés : Stratégie politique – Logement social – Management (stratégique, tactique, opérationnel)- « Short-list » - Entreprises Algériennes -Entreprises étrangères- Analyse PESTEL.

ملخص

لا يزال قطاع الإسكان هو القطاع الأكثر حساسية لأنه يلعب دوراً رائداً في عملية التحضر ، على المستوى الأوروبي (فرنسا) وعلى المستوى الوطني. واجه تنفيذ برامج الإسكان الاجتماعي في الجزائر قيوداً على المستوى الاستراتيجي والتكتيكي والتشغيلي ، ويعود القيد الرئيسي لفترة ما بعد الاستقلال إلى الاستراتيجية التي اعتمدها الدولة (دولة الرفاه الاجتماعي). (، والذي اختار فيه تصنيع القطاع ، دون إجراء دراسة أولية. لم يصل هذا الخيار إلى النتائج المتوقعة من خلال خطط التنمية المختلفة التي لم تعط أهمية لهذا القطاع مقارنة مع الصناعة والزراعة. وقد أدى الوضع الاقتصادي في البلاد إلى تباطؤ في إنتاج المساكن ، يرافقه اعتماد استراتيجية "اقتصاد السوق" الجديدة. وقد أدى وصول دولة ليبرالية إلى إعادة هيكلة جميع القطاعات ، بما في ذلك قطاع البناء الذي شهد تحسناً طفيفاً بدعم من إنشاء الشركات الصغيرة والمتوسطة. وبالنظر إلى مدى البرامج الرئاسية لتحقيق السكن الاجتماعي التي أطلقتها الحكومة ، والرغبة في تعزيز هذا القطاع ، من خلال المشاركة الضخمة من الشركات الأجنبية من خلال القائمة المختصرة المختلفة. أعطته هذه المبادرة أنفاسه ، لكن الأهداف التي رسمتها الدولة لم تتحقق. لذا فإن المشكلة التي كنا مهتمين بها تستند إلى الاختلالات التي أبطأت نجاح برنامج الإسكان الاجتماعي ، على المستوى الوطني وبشكل أكثر تحديداً في المدينة الجديدة علي منجلي. ونفترض أن فكرة إدارة المشروع في هذا النوع من البرامج هي العامل الأساسي لتنفيذ مشاريع الإسكان ولتحديد قطاعات الإمداد المختلفة. المهلة الزمنية لهذه البرامج هي المؤشر الرئيسي لنجاح المشروع ، الذي أظهرت شركاته الأجنبية تنفيذ برنامج كبير بعد سرعة وتطبيق الأدوات الإدارية التي تعتبر المفتاح لنجاح المشروع. مشروع كبير. من بين المعايير المعتمدة لإيجاد إجابات لهذا العمل البحثي تمت مراجعتها من خلال عدة تحليلات متبوعة بتفسير النتائج: تحليل النتائج بعد المعالجة بواسطة SPSS من الاستبيان ، نفذت وفقاً لتطبيق المجالات العشرة من المعرفة الإدارية ، وكذلك هذا العمل الميداني: التقييم والتحليل للوضع رقم 5 بين التصور (المخطط) / المعيش (المحقق) ، تحليل إيشيكاوا. وفي هدف تحليل جميع القيود التي أثرت ، خلال جميع أعمالنا البحثية ، شرعنا في تطبيق تحليل PESTEL.

كلمات مفتاحية: الاستراتيجية السياسية - الإسكان الاجتماعي - الإدارة (الاستراتيجية والتكتيكية والتشغيلية) - القائمة المختصرة - الشركات الجزائرية - الشركات الأجنبية - تحليل PESTEL.

ABSTRACT

The housing sector is still the most sensitive sector because it plays a leading role in the urbanization process, both at the European level (France) and at the national level. The implementation of social housing programs in Algeria was confronted with constraints, at the strategic, tactical or operational level, the major constraint of the post-independence period is due to the strategy adopted by the State (the welfare state), in which he opted for the industrialization of the sector, without a preliminary study being established. This choice did not reach the expected results, foreseen through the various development plans which did not give importance to this sector compared to that of industry and agriculture. The economic situation in the country has led to a slowdown in housing production, accompanied by the adoption of the new "market economy" strategy. The arrival of a liberal state has led to the restructuring of all sectors, including the building sector has seen a slight improvement supported by the creation of SMEs. Given the extent of the presidential programs of realization of social housing launched by the government, wanting to promote this sector, by the massive involvement of foreign companies through the different short-list. This initiative gave him a breath, but the goals drawn by the state were not achieved. So the problem we were interested in is based on the dysfunctions that have slowed down the success of the social housing program, at the national level and more specifically in the new city Ali Mendjli. We postulate that in this kind of program, the notion of project management is the indispensable factor to carry out housing projects and to concretise the various supply segments. The lead time for these programs is the main indicator for the success of the project, whose foreign companies have demonstrated the implementation of a large program following the rapidity and application of the managerial tools considered the key to the success of the project. large project. Among the criteria adopted to find answers to this research work went through several analyzes followed by interpretation of the results: analysis of the results after treatment by the SPSS of the questionnaire, carried out according to the application of the 10 domains of management knowledge, as well as that fieldwork: Evaluation and Analysis of pos n ° 5 between conceived (planned) / lived (realized), Ishikawa analysis. And in an objective of Analyzed all the constraints raised, during all our work of research, we proceeded to the application of the Analysis PESTEL.

Key words:

Political strategy - Social housing - Management (strategic, tactical, operational) - Short-list - Algerian companies - Foreign companies - Analysis PESTEL.

ANNEXE N° 1

ANNEXE N°2

ANNEXE N°3

Attestation de Participation

Le président du Conseil National de l'Ordre des Architectes (C.N.O.A) exprime ses remerciements à l'égard de Madame Bernou Randa pour sa participation aux travaux de la session ordinaire du congrès national des architectes tenue le 17 et 18 décembre 2016 au Palais des Nations – Résidence d'Etat du Sahel – Club des Pins - Alger, sous le signe « De la rénovation des Textes vers le renouveau de l'Ordre »

Alger le 21-12-2016

Le Président



Président du CNOA

TIBOURTINE Mustapha

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

Ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche scientifique

Université Constantine 3

Faculté d'Architecture et
d'Urbanisme



جامعة قسنطينة 3

كلية الهندسة
المعمارية والتعمير

Monsieur le directeur de l'OPGI Constantine

Objet : Demande d'autorisation de stage

Monsieur,

Dans le cadre des objectifs pédagogiques de la formation doctorale, nous avons l'honneur de venir très respectueusement solliciter de votre haute bienveillance de bien vouloir autoriser l'étudiante en Doctorat Management de projets **BERNOU RANDA** à effectuer son stage de six mois au sein de votre établissement.

Comptant sur votre collaboration, veuillez agréer monsieur l'expression de notre profond respect.

Constantine le 16 septembre 2014



مساعدة رئيس قسم
مكلف بالدراسات العليا والبحث العلمي
Le chef de département adjoint P.G.R.S



ANNEXE N° 3

Catégorie de bâtiments	Bâtiments totalement détruits	Bâtiments partiellement sinistrés	Ensemble
Habitations	262.000	999.000	1.261.000
Bâtiments agricoles (habitation-exploitations) ..	141.000	392.500	533.500
Bâtiments industriels et commerciaux	42.200	117.000	159.200
Bâtiments publics	6.300	37.500	43.800
Total	451.500	1.546.000	1.997.500

Source : Ministère de la Reconstruction.

ANNEXE N° 4

Immeubles sinistrés	Nombre	Valeur 1939 en milliers de francs belges	Valeur 1939 en milliers de francs français
Endommagés à moins de 30 %	335.117	4.025.547	4.831.000
Endommagés de 30 à 50 %	39.996	1.933.992	2.321.000
Endommagés de 50 à 60 %	14.853	1.035.433	1.242.500
Endommagés to- talement	58.423	7 018.085	8.421.700
	448.389	14.013.062	16.816.200

Source : Ministère de la Reconstruction

ANNEXE N°5

Catégories	Nombre	% par rapport au nombre total
I. — Habitations complètement détruites	85.693	3,9
II. — Habitations très endommagées dont les frais de reconstruction dépassent 3.000 fl.	42.319	1,9
III. — Habitations légèrement endommagées dont les frais de reconstruction sont inférieurs à 3.000 fl.	355.704	16,9
Ensemble	483.716	22,7

Source : Rapport présenté à la Conférence des Réparations.

ANNEXE N°6

-Définition des types de logements occupés par la population algérienne -

- Type -	- Caractéristiques -
Gourbis et constructions très sommaires de type bidonville	<ul style="list-style-type: none"> • Murs en toub, pisé, briques crues, planches ou en tôles- toit en chaume ,en tôle, en planches .
Constructions sommaires en dur de type bidonville	<ul style="list-style-type: none"> • Murs en briques, en béton, en moellons, ciment - toit de chaume ou de tuiles .
Maisons arabes traditionnelles	<ul style="list-style-type: none"> • Murs en dur –Toit en tuiles . • Maisons à plusieurs logements autour d'une cour - (ex vieille ville)
Cités évolutives horizontales	<ul style="list-style-type: none"> • Logements intermédiaires entre des logements sommaires et des logements semi urbains suivant les terminologies officielles -
Cités évolutives horizontales	<ul style="list-style-type: none"> • Intermédiaires entre les logements semi-urbains et les logements million. • Ex ; cité des mûriers

Source : S.E.M.A. – 1960 -

ANNEXE N° 7

Situation de l'habitat en Algérie en 1966-

Population	12.069.347
Nombre de logements dont : - Constructions en dur - Constructions en non dur - Construction particulière (et type non déclaré)	1.979.888 1.423.253 352.652 204.200
Nombre de personnes par logement T.O.L.	6,1
Age du parc - pourcentage de logements construits avant 1945 .	45,8 %
Confort des logements ordinaires : - pourcentage de logement sans eau courante . - pourcentage de logements sans évacuation . - Pourcentage de logements sans gaz ni électricité .	65,6 60,4 59,7

Source : M.U.C.H – Ex : Secrétariat d'Etat au Plan..

ANNEXE N° 8

Les investissements publics en Algérie – en millions de DA –

Secteurs	Premier plan-1967-1969					Deuxième plan-1970-1973					Troisième plan - 1974 - 1977 -	
	Prév	%	Réal	%	Taux	Prév	%	Réal	%	Taux	Prév	%
Hydrocar	2265	41.9	2757	50.9	122.0	4573	36.9	8396	41.2	189.0	19500	40.6
Industrie	5400	48.7	5418	55.3	100.3	12400	44.7	18978	55.0	153.0	48000	48.6
Agricole	1869	16.9	1606	16.4	86.0	4140	14.9	46.6	13.4	115.0	14590	13.2
infracteur	3812	34.4	1768	28.3	72.6	11200	40.4	10907	31.6	97.3	47627	43.2
total général	1108	100.0	9793	100	88.4	27740	100.0	34501	100.0	124.0	110217	100

Source : Secrétariat d'Etat au plan .

ANNEXE N° 9

· Prévisions et réalisations des logements urbains –
en termes financiers - en milliers de D.A.

		- Réalisations -				
		1967-69	1970-73	1974-77	Total	Restes à réaliser
Plan Triennal 1967-1969 -	930 138	148 318	604 155	121 752	874 225	55 913
1 ^{er} plan quadriennal 1970-1973 -	2 704 215	--	381 770	1 824 094	2 205 864	498 351
2 ^{eme} plan quadriennal 1974-1977	17 503 937	--	--	3 094 000	3 094 000	14 409 937
TOTAL	21138 290	148 318	985 925	5 039 846	6 174 089	14 964 201

Source : Direction Générale du plan.

ANNEXE

N° 10

Wilayate	Programme "A"	Programme "B"	Total
Adrar	70	1 186	1 256
El Asnam	2 976	4 813	7 789
Laghouat	154	3 577	3 731
Oum el Bouaghi	480	4 894	5 374
Batna	1 640	3 449	5 089
Bejaia	860	3 214	3 874
Biskra	286	2 883	3 169
Béchar	170	1 935	2 105
Blida	1 433	13 280	14 713
Bouira	762	3 087	3 849
Tamanrasset	-	1 011	1 011
Tebessa	1 144	3 753	4 897
Tlemcen	3 315	5 143	8 458
Tiaret	1 784	4 934	6 718
Tizi Ouzou	2 254	6 443	8 697
Alger	11 511	33 457	44 969
Djelfa	554	1 807	2 361
Jijel	540	5 094	5 634
Sétif	2 050	7 889	9 939
Saïda	2 422	2 535	4 957
Skikda	2 192	10 652	12 844
Sidi bel Abbès	240	5 191	5 431
Annaba	5 219	12 079	17 298
Guelma	1 448	5 094	6 542
Constantine	6 732	14 122	20 854
Médéa	2 116	3 772	5 888
Mostaganem	1 600	8 896	5 496
Msila	348	2 412	2 760
Mascara	180	3 388	3 568
Quargla	380	6 603	6 983
Oran	3 400	20 422	23 822
Totaux	58 260	207 015	260 076

Situation des logements urbains programmés en 1977-1978, Source : Ministère de la Planification et de l'Aménagement du Territoire - DIAT.

ANNEXE

N° 1 1

OBJETS

Art. 5. — La caisse a pour missions et attributions :

- 1) de participer à la définition de la politique de financement de l'habitat social,**
- 2) de gérer les actions et contributions de l'Etat en faveur de l'habitat, notamment les subventions et la bonification des taux d'intérêts,**
- 3) de promouvoir le financement du logement social par la recherche et la mobilisation de sources de financement autres que budgétaires,**
- 4) de procéder au montage des financements à moyen et long termes, par les banques et autres établissements financiers des programmes de construction de logements sociaux,**
- 5) de prendre en charge et de gérer toutes opérations ou actions particulières en relation avec son objet que lui confierait le Trésor,**
- 6) d'émettre pour le compte du Trésor des emprunts sous toutes les formes,**
- 7) de gérer sur une base contractuelle les valeurs du Trésor,**
- 8) de recevoir et de gérer pour le compte du Trésor les ressources instituées à son profit par la législation et la réglementation en vigueur,**
- 9) de créer toutes filiales, de prendre ou de gérer pour le compte de l'Etat toutes participations notamment dans des institutions financières, en relation avec son champ d'activité,**
- 10) d'élaborer toutes études tendant à améliorer l'action des pouvoirs publics en direction de l'habitat social,**
- 11) d'entreprendre et de réaliser toutes études, expertises, enquêtes et recherches liées à l'habitat, d'apporter sa compétence technique et financière aux institutions publiques et organismes concernés, et de**

ANNEXE

N° 12

L'analyse préalable pour bâtir le contenu de l'intervention ¹

Le tableau ci-après dresse la liste des principales questions qui peuvent se poser :

Éléments de diagnostic	Questionnements	Problématique des études préalables
Le dossier d'opération et sa consistance : contenu général	<ul style="list-style-type: none"> - intérêt et pertinence des documents disponibles, leur ancienneté et la difficulté pour les réunir, - acteurs rencontrés : niveau d'information sur le projet - manque-t-il des informations ? Lesquelles ? Sont-elles importantes pour le projet ? Pourquoi ? - le maître d'ouvrage est-il conscient de ces lacunes qu'il faudra combler ? 	<ul style="list-style-type: none"> - des mises à jour sont-elles nécessaires ? - les problèmes sont-ils de nature à compliquer les études ? - faut-il établir les pièces manquantes ? Où peut-on se les procurer ?
Contenus spécifiques, contexte.	<ul style="list-style-type: none"> - le projet s'insère-t-il dans une politique globale, sectorielle (culturelle, éducative, économique, sociale, de santé 	<ul style="list-style-type: none"> - l'absence de projet global est-il préjudiciable à la qualité des études ? - un travail préparatoire de ce
	<ul style="list-style-type: none"> ...) ou transversale (développement local, revalorisation urbaine ...) ? - y a-t-il consensus local ? 	<ul style="list-style-type: none"> type est-il nécessaire ? - quelles sont les personnes qui devront être rencontrées au cours des études ?
Localisation	<ul style="list-style-type: none"> - est-elle prévue ? - le terrain paraît-il approprié (dimensions, enclavement) ? - y a-t-il des alternatives ? - s'agit-il de la réutilisation d'un bâtiment ancien ? auquel cas a-t-on des informations sur l'état des lieux et la faisabilité du projet ? - le projet s'insère-t-il dans un schéma urbain, un plan d'aménagement ? 	<ul style="list-style-type: none"> - la recherche de la localisation peut-elle être l'un des objets de l'étude ? - des expertises complémentaires sont-elles nécessaires ?

¹ Métiers de la maîtrise d'ouvrage immobilière : La démarche de programmation

Les conséquences	<ul style="list-style-type: none"> - le projet est-il susceptible d'avoir des incidences sur le fonctionnement urbain (accès, circulations, stationnement...) ? - le nouvel équipement aura-t-il des incidences importantes sur les équilibres actuels (remise en cause des équipements existants et des organisations qui les gèrent) ? - ces conséquences sont-elles perçues par le maître d'ouvrage ? a-t-il envisagé des dispositions dans ce but ? 	<ul style="list-style-type: none"> - les incidences urbaines auront-elles une place importante dans l'étude ? - une réflexion complémentaire est-elle nécessaire ?
Les moyens	<ul style="list-style-type: none"> - le projet est-il cohérent avec le budget envisagé ? - quelles sont les capacités d'investissement ? - des économies éventuelles sont-elles envisageables ? - a-t-on réfléchi au coût de fonctionnement futur ? 	<ul style="list-style-type: none"> - ces problèmes sont-ils de nature à remettre en cause le projet ? - cet aspect doit-il être spécialement approfondi ?
La maîtrise d'ouvrage et ses attentes	<ul style="list-style-type: none"> - quels sont les acteurs du projet ? - la maîtrise d'ouvrage est-elle multiple, reconnue ou implicite ? - comment sont associés les divers partenaires ? - Y a-t-il des attentes contradictoires au sein de la maîtrise d'ouvrage ? 	<ul style="list-style-type: none"> - conséquences pour le pilotage et l'organisation des études ? seront-elles plus complexes ? - les divergences éventuelles sont-elles susceptibles d'entraîner des blocages ou des retards ? - qu'est ce qui relève de la logique interne de la maîtrise d'ouvrage ? d'autres logiques ?

ANNEXE

N° 13

Elaboration du programme à partir du préprogramme

Préprogramme	Programme
Présentation de l'opération	A conserver en l'état
Opportunité et faisabilité de l'opération	A synthétiser de manière à mettre en exergue les éléments indispensables à la compréhension du projet du maître d'ouvrage; les éléments de faisabilité permettent d'identifier les principales contraintes
Besoins et exigences essentiels	A développer; pour les aspects techniques, à formuler en termes de performances à atteindre
Organisation de la maîtrise d'ouvrage et la gestion du projet	Conserver les éléments relatifs à l'organisation de la maîtrise d'ouvrage ; résumer ceux concernant la gestion du projet
Les études	Annexer au programme les études nécessaires au maître d'œuvre, ainsi que la liste des études disponibles
Coût et calendrier prévisionnels	A préciser

ANNEXE

N° 14

nature	année	contenue	Page
Décret n°80-01	05/01/1980	Mise en œuvre pour la wilaya d'Alger, des dispositions de l'article 1er de l'ordonnance n°76-93 du 23 octobre 1976 fixant les conditions de création d'organisation et de fonctionnement des offices de promotion et de gestion immobilière (OPGI)	15
Décret n°80-45	23/02/1980	Création du centre national d'animation des entreprises et de traitement des informations du secteur de la construction (C,N,A,I)	211
Décision interministérielle	29/03/1980	Désignation des programmes de logements neufs à vendre sur le territoire de la wilaya de Skikda	372
Arrêté interministériel	17/05/1980	Fixation du barème de la contribution annuelle des entreprises publiques, privées et étrangères exerçant en Algérie dans le secteur bâtiment et travaux publics" au centre national d'animation des entreprises et de traitement des informations du secteur de la construction (CNAT)	591
Arrêté	17/05/1980	Nomination d'un ingénieur de l'Etat	592
Arrêté	17/05/1980	Nomination d'un ingénieur d'application	592
Arrêté	17/05/1980	Désignation des membres des commissions paritaires compétente pour certains corps de fonctionnaires du ministère de l'urbanisme, de la construction et de l'habitat	593
Décret n°83-256	09/04/1983	Régime des loyers des locaux à usage d'habitation et professionnel du secteur public immobilier	693
Décret n°83-287	30/04/1983	Création de l'entreprise de travaux et de de Tébessa (E.T.C.T)	823
Arrêté interministériel	17/05/1980	Fixation de barème de la contribution annuelle des entreprises publiques, privés et étrangères exerçant en Algérie dans le secteur «Bâtiment et travaux publics «au centre national d'animation des entreprises et de traitement des informations du secteur de la construction(CNAT)	591
Décret n°81-100	23/05/1981	Création de l'entreprise publique de bâtiment et de travaux publics d'El Asnam (EPBTP-El Asnam)	499
Décret n°81-101	23/05/1981	Création de l'entreprise publique de bâtiment et de travaux publics de	500

		Tiaret (EPBTP-Tiaret)	
Décret n°81-160	18/07/1981	Transfert de tutelle sur la coopérative des moudjahidine et ayants droit de bâtiment et de travaux publics (COOPEMAD-BTP) et réaménagement de l'organisation de la gestion et du fonctionnement	712
Décret n°81-161	18/07/1981	Création de l'entreprise publique de bâtiment et de travaux publics de Saida(EPBTP-Saida)	714
Décret n°82-05	02/01/1982	Application de l'Article3,3 de la Loi n°81-01 du 7fevrier 1981 portant cession des biens immobiliers à usage d'habitation, professionnel, commercial ou artisanal de l'Etat, des collectivités locales, des offices de promotion et de gestion immobilière et des entreprises, établissements et organismes publics	15
Décret n°82-06	02/01/1982	Fixation des conditions d'application de l'Article27 de la loi n°81-01du 7février1981portant cession des biens immobiliers à usage d'habitation, professionnel, commercial ou artisanal d l'Etat des collectivités locales des offices de promotion et de gestion immobilière et des entreprises établissements et organismes publics	16
Décret n°82-57	20/02/1982	Dissolution de l'entreprise socialiste pour le développement national de la construction (D.N.C)et transfert de son patrimoine, de ses activités, de ses structures, de ses moyens et de ses personnels	239
Décret n°82-58	20/02/1982	Création de l'entreprise de réalisation et de construction d'Alger (EC-ALGER)	240
Décret n°82-59	20/02/1982	Création de l'entreprise de réalisation et de construction d'Alger(ERC-ALGER)	242
Décret n°82-60	20/02/1982	Création de l'entreprise de construction de Sidi Moussa (EC-ALGER)	243
Décret n°82-61	20/02/1982	Création de l'entreprise de construction de Blida (E.C- Blida)	245
Décret n°82-62	20/02/1982	Création de l'entreprise de construction d'Oran (E. C- Oran)	247
Décret n°82-63	20/02/1982	Création de l'entreprise de construction de Constantine (E.C-Constantine)	249
Décret n°82-64	20/02/1982	Création de l'entreprise de construction d'Ouargla (E.C-Ouargla)	250

Décret n°82-65	20/02/1982	Création de l'entreprise de construction de Béchar (E.C-Béchar)	252
Décret n°82-66	20/02/1982	Création de l'entreprise de construction d'Adrar (E.C-Adrar)	254
Décret n°82-67	20/02/1982	Création de l'entreprise de construction de Tamanrasset(E.C-Tamanrasset)	256
Décret n°82-68	21/02/1982	Création de l'entreprise de réalisation d'Oran(E.C-Oran)	257
Décret n°82-69	22/02/1982	Création de l'entreprise de construction et de travaux d'Alger(E.C-Alger)	259
Décret n°82-70	23/02/1982	Création de l'entreprise de construction métallique de Sidi Moussa(E.C.M.Sidi Moussa)	261
Décret n°82-71	24/02/1982	Création de l'entreprise de menuiserie et d'équipement de Sidi Moussa(E.M.E Sidi Moussa)	263
Décret n°82-72	25/02/1982	Création de l'entreprise de viabilisation de Sidi Moussa(E.V.Sidi Moussa)	264
Décret n°82-74	27/02/1982	Dissolution de la société nationale des travaux d'infrastructures et de bâtiment (SONATIBA) et transfert de son patrimoine, de ses activités, de ses structures, de ses moyens et de ses personnels.	267
Décret n°82-77	20/02/1982	Création de l'entreprise de bâtiment d'Oran(E.B-Oran)	271
Décret n°82-78	21/02/1982	Création de l'entreprise de bâtiment de Annaba(E.B-Annaba)	273
Décret n°82-79	22/02/1982	Création de l'entreprise de bâtiment de Skikda(E.B-Skikda)	275
Décret n°82-80	23/02/1982	Dissolution de la société nationale de construction du Sud (SOREC-SUD)et transfert de son patrimoine de ses activités, de ses structures, de ses moyens et de ses personnels	277
Décret n°82-88	20/02/1982	Création de l'entreprise de travaux de Constantine(E.T-Constantine)	289
Décret n°82-89	21/02/1982	Création de l'entreprise de travaux d'Oran(E.T-Oran)	291
Décret n°82-121	27/03/1982	Création de l'entreprise publique de bâtiment et de travaux publics d'Oum El Bouaghi(E.P.B.T.P/Oum El Bouaghi)	450
Décret n°82-122	27/03/1982	Création de l'entreprise publique de bâtiment et de travaux publics de M'Sila(E.P.B.T.P/M'Sila)	452
Décret n°82-75	20/02/1982	Création de l'entreprise de bâtiment d'Alger (E.B.Alger)	268

Décret n°82-76	20/02/1982	Création de l'entreprise de bâtiment de Constantine (E.B. Constantine)	270
Décret n°82-235	10/07/1982	Création de l'entreprise de pieux et de fondations spéciales (E.P.F.S)	949
Décret n°82-364	20/11/1982	Création de l'entreprise de travaux de Blida (E.T-Blida)	1481
Décret n°82-365	20/11/1982	Création de l'entreprise de travaux de Tizi Ouzou(E.T-Tizi Ouzou)	1483
Décret n°82-366	20/11/1982	Création de l'entreprise de réalisation de Laghouat(E.R-Laghouat)	1486
Décret n°82-367	20/11/1982	Création de l'entreprise de réalisation de Médéa (E.R- Médéa)	1488
Décret n°82-502	25/12/1982	Modifiant et complétant l'ordonnance n°76-93 du 23octobre 1976 fixant les conditions de création d'organisation et de fonctionnement des offices de promotion et de gestion immobilière de Wilaya	1880
Décret n°83-135	19/02/1983	portant obligation pour toutes les entreprises publiques nationales et les entreprise privées nationales intervenant dans le cadre du bâtiment, des travaux publics et de l'hydraulique de détenir le certificat de qualification et de classification professionnelles	354
Décret n°83-156	05/03/1983	Création de l'entreprise de construction de Batna (E.C-Batna)	438
Décret n°83-157	05/03/1983	Création de l'entreprise de construction de Mascara(E.C-Mascara)	441
Décret n°83-158	05/03/1983	Création de l'entreprise de construction de Mostaganem(E.C-Mostaganem)	443
Décret n°83-159	05/03/1983	Création de l'entreprise de construction de Sidi Bel Abbes(E.C-Sidi Bel Abbes)	445
Décret n°83-160	05/03/1983	Création de l'entreprise de réalisation de Sidi Biskra(E.R-Biskra)	447
Décret n°83-161	05/03/1983	Création de l'entreprise de réalisation de Djelfa(E.R-Djelfa)	450
Décret n°83-162	05/03/1983	Création de l'entreprise de réalisation de M'Sila(E.R-M'Sila)	452
Décret n°83-163	05/03/1983	Création de l'entreprise de travaux de Bouira(E.T-Bouira)	454
Décret n°83-164	05/03/1983	Création de l'entreprise de travaux de Saida(E.T- Saida)	456
Décret n°83-165	05/03/1983	Création de l'entreprise de bâtiment d'Oum El Bouaghi (E.B.Oum El Bouaghie)	458
Décret n°83-285	30/04/1983	Relatif au conseil national de la coopération immobilière	820

Décret n°83-295	30/04/1983	Création de l'entreprise de construction de Laghouat (E.C-Laghouat)	834
Décret n°83-296	30/04/1983	Création de l'entreprise de bâtiment Mostaganem (E.B.Oum Mostaganem)	886
Arrêté interministériel	01/03/1983	Fixation de la nomenclature des activités économiques des entreprises des travaux publics du bâtiment et de l'hydraulique	556
Décret n°83-375	28/05/1983	Fixation des conditions de cession des logements préfabriqués réalisés dans la wilaya d'Ech Chélif	1031
Arrêté interministériel	01/06/1983	Définissant les modalités d'application du décret n°83-256 du 09/04/1983 portant régime des loyers des locaux à usage d'habitation et professionnel du secteur public immobilier	1149
Arrêté interministériel	20/07/1983	Homologation de catalogues nationaux des matériaux, produits et équipements entrant dans la construction	1669
Décret n°83-596	23/11/1983	Création de l'entreprise du bâtiment rural de Sidi Bel Abbes (E.B.R Sidi Bel Abbes)	1800
Décret n°83-597	29/11/1983	Création de l'entreprise du bâtiment rural de Bou Saada(E.B.R BouSaada)	1803
Décret n°83-598	29/11/1983	Création de l'entreprise du bâtiment rural de Béni Mered (E.B.R béni Mered)	1805
Décret n°83-741	24/12/1983	Réglementation de l'investissement économique privé national en matière de promotion immobilière	3114
Décret n°84-03	02/01/1984	Création de l'entreprise de bâtiment de Tiaret (E.B.Tiaret)	10
Décret n°84-69	10/03/1984	Transfert à l'entreprise nationale des plastiques et caoutchoues (ENPC)de l'unité de menuiserie plastique de l'entreprise publics de bâtiment et de travaux publics de Sétif (EPBTP-Sétif)	252
Décret n°84-70	10/03/1984	Transfert à l'entreprise de travaux de Tizi Ouzou (E.T-Tizi Ouzou) des structures, moyens, biens, activités et personnels détenus ou gérés par l'entreprise "Moukaoualet El Bina Oual Handassa El Miamaria"au niveau de ses chantiers de Tadmaït,Tizi Ouzou et Bordj Ménail	253
Décret n°84-82	07/04/1984	Transfert d'unités relevant de l'entreprise socialiste pour le développement national de la construction (ES.DNC) et réintégration au domaine militaire	340

		d'infrastructures utilisées	
Décret n°84-177	21/07/1984	Dissolution de l'office national du logement familial (ONLF) et dévolution de ses activités, biens, droits et obligations ainsi que ses personnels	790
Décret n°84-263	08/09/1984	Création du centre national d'ingénierie de la construction	975
Décret n°84-67	10/03/1984	Modifiant le décret n°78-60 du 18mars 1978 portant création de l'entreprise pour le développement de la construction de l'Ouest(E.D.C.O)	251
Décret n°84-68	10/03/1984	Transfert à la société régionale de la construction d'Alger (SORECAL), des structures, moyens, biens, activités et personnels détenus ou gérés par l'entreprise "moukaoulet el bina oual handassa el miamaria" au niveau de ses chantiers de lakhdaria et kadiria	251
Arrêté interministériel	01/12/1984	Modifiant l'annexe de l' arête interministériel du 1mars 1933 fixant la nomenclature des activités économiques des entreprises des travaux publics, du bâtiment et de l'hydraulique	1442
Arrêté interministériel	01/06/1985	Organisation interne des offices de promotion et de gestion immobilière de Wilaya	673
Arrêté interministériel	03/12/1985	Conditions d'attribution de l'actif de l'office national de la promotion de la construction en préfabriqué(ONEP) au centre national d'ingénierie de la construction (CNIC)	1208
Arrêté interministériel	15/04/1987	Cahier de charge "type" d'opérations de promotion immobilière	620
Arrêté	02/05/1987	Nomination d'un chargé d'étude et de synthèse au cabinet du ministre de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de la construction	630
Arrêté interministériel	10/05/1987	Modèle "type" d'acte de réservation pour la vente de logement sur plans	625
Arrêté interministériel	25/06/1987	Complétant l'arrêté interministériel du 1juin1983 définissant les modalités d'application du décret n°83-256 du 9avril1983 portant régime des loyers des locaux à usage d'habitations et professionnel du secteur public immobilier, réalisés dans le cadre de l'habitat rural intégré	1380
Arrêté interministériel	25/06/1987	Complétant l'arrêté interministériel du 1juin1983 définissant les modalités d'application du décret n°83-256 du	1318

		9avril1983 portant régime des loyers des locaux en préfabrication légère à usage d'habitations et professionnel du secteur public immobilier	
Arrêté	01/12/1987	Nomination d'un chargé d'étude et de synthèse au cabinet du ministre de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de la construction	1384
Arrêté	30/11/1987	Création de commission de personnels de l'institut national de génie mécanique	1384
Arrêté	15/05/1988	Procédure d'agrément des produits ou procédés nouveaux utilisés dans le bâtiment	792
Arrêté	30/06/1988	Complétant l'arrêt du 15octobre1986 portant approbation des règles techniques pour la conception et la réalisation d'isolation et d'étanchéité des toitures en zone saharienne	1104
Arrêté interministériel	08/11/1988	Approbation du nouveau cahier des charges des actes de cession des immeubles dans le cadre de la loi n°81-01 du 7février1981,modifiée et complétée	74
Arrêté	07/11/1988	Approbation du document technique réglementaire relatif aux "charges permanentes et charges d'exploitation des bâtiments"	105
Arrêté	07/11/1988	Approbation du document technique réglementaire relatif aux "principes généraux pour vérifier la sécurité des ouvrages de bâtiment et de génie civil"	105
Arrêté	07/11/1988	Approbation du règlement parasismique algérien (R.P.A 88)	106
Arrêté interministériel	29/11/1992	précisions des missions relatif aux subdivisions relevant des directions chargées de l'urbanisme,de la construction et de l'habitat de Wilaya	1
Arrêtée	07/02/1996	modifiant et complétant le règlement parasismique Algérien (R.P.A88)	
Arrêté interministériel	22/03/1997	Fixation de la liste des instruments, des appareils scientifiques et techniques de laboratoire, des produits chimiques et des composants électroniques, destinés à l'équipement et à la recherche scientifique exonérés des droits de douane destinés au ministère de l'habitat	33
Arrêté interministériel	26/03/1997	complétant l'arrêt interministériel du 7novembre1992,modifié et complété, portant placement en position d'activité auprès des services du	39

		ministère de l'économie de certains corps d'architectes relevant du ministère de l'équipement	
Arrêté interministériel	08/03/1997	Spécifications techniques et aux règles applicables aux aciers ronds de béton armé	24
Arrêté	27/01/1998	Définissant les éléments de calcul de la valeur locative de référence du loyer des logements relevant du patrimoine des offices de promotion et de gestion immobilière (O.P.G.I)	26
Arrêté	28/01/1998	Fixant le montant de la caution exigible à toute occupation de logement locatif relevant du patrimoine des offices de promotion et de gestion immobilière (O.P.G.I)	27
Arrêté	25/02/1998	Fixant les conditions et modalités d'accès à la location des locaux à usage professionnel, artisanal et commercial des offices de promotion et de gestion immobilière (O.P.G.I)	16
Arrêté	27/04/1998	Fixant les conditions et modalités de transfert du droit au bail aux occupants sans titre régulier des logements relevant du patrimoine des offices de promotion et de gestion immobilière (O.P.G.I)	13
Arrêté interministériel	28/06/1999	Modifiant et complétant l'arrêté interministériel du 22/04/1998 fixant le nombre de directions de Wilaya relevant du ministère de l'habitat et déterminant l'organisation interne des services les composant	28
Arrêté interministériel	06/11/2000	Désignation des membres du comité national de qualification et de classification professionnelle des entreprises du bâtiment, des travaux publics et de l'hydraulique	26
Arrêté interministériel	29/07/2002	complétant l'arrêté interministériel du 22 avril 1998 fixant le nombre de directions de Wilaya relevant du ministère de l'habitat et déterminant l'organisation interne des services les composant	17
Arrêté	16/11/2002	Modifiant l'arrêté du 13 mai 2000 fixant la liste nominative de membres du comité sectoriel permanent de recherche scientifique et de développement technologique du ministère de l'habitat	26
Arrêté interministériel	04/06/2003	Spécifications techniques et les règles applicables aux ciments	16
Arrêté	29/06/2003	Création du bulletin officiel du	19

interministériel		ministère de l'habitat et de l'urbanisme	
Arrêté	17/05/2005	Modifiant et complétant l'arrêté du 25février 1998 fixant les conditions et modalités d'accès à la location des locaux à usage professionnel, artisanal des offices de promotion et de gestion immobilière (OPGI)	26
Arrêté interministériel	01/06/2005	Modifiant et complétant l'arrêté interministériel du 5/04/2003 fixant les conditions et les modalités de cession d'immeubles bâtis ou non-bâtis relevant du domaine privé de l'Etat et destinés à être utilisés pour la réalisation d'opérations d'urbanisme ou de construction	30
Arrêté interministériel	03/12/2005	Fixant les modalités de classification professionnelle des entreprises ou groupes d'entreprises intervenant dans le cadre du bâtiment, des travaux publics et de l'hydraulique	25
Arrêté interministériel	21/10/2006	Modifiant et complétant l'arrêté interministériel du 27/01/2004 fixant les paramètres de détermination de la valeur vénale dans le cadre de la cession des biens immobiliers appartenant à l'Etat et aux offices de promotion et de gestion immobilières(OPGI) réceptionnés ou mis en exploitation avant le 1janvier 2004	23
Arrêté	31/03/2010	Fixant la liste nominative des membres du comité sectoriel permanent de recherche scientifique et de développement technologique du ministre de l'habitat et de l'urbanisme	37
Arrêté	30/12/2015	Modifiant l'arrêté du 4 aout 2015 portant désignation des membres du conseil d'administration de l'agence nationale de réalisation et de gestion de "Djamaa El Djazair"	31
Arrêté interministériel	14/07/2015	Organisation interne du centre national d'études et de recherches intégrées du bâtiment (CNERIB)	
Arrêté interministériel	06/10/2015	Portant placement au position d'activité auprès du ministère de l'habitat de l'urbanisme et de la ville, de certains fonctionnaires appartenant au corps des ingénieurs de l'environnement	14
Arrêté interministériel	18/10/2015	Complétant l'arrêté interministériel du 13septembere 1992 relatif aux droits de construction applicables aux territoires situés hors des parties	15

		urbanisées de communes	
Arrêté	21/10/2015	Homologation des indices des salaires et matières du 2 ^{ème} trimestre 2015, utilisés dans les formules d'actualisation et de révision des prix des marchés de travaux du secteur du bâtiment, des travaux publics et de l'hydraulique(BTPH)	15
Arrêté	11/01/2016	Homologation des indices des salaires et matières du 3 ^{ème} trimestre 2015, utilisés dans les formules d'actualisation et de révision des prix des marchés de travaux du secteur du bâtiment, travaux publics et hydraulique (BTPH)	14
Arrêté	13/02/2016	Désignation des membres de la commission sectorielle des marchés publics du ministère de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville	31
Arrêté	23/02/2016	Modifiant l'arrêté du 28 mai 2014 fixant la composition de la commission interministérielle pour l'examen du plan d'aménagement de la ville nouvelle	15
Arrêté	21/02/2016	Désignation des membres de la commission d'agrément des promoteurs immobiliers	15
Arrêté	23/02/2016	Modifiant l'arrêt du 28 mai 2014 fixant la composition de la commission interministérielle pour l'examen du plan d'aménagement de la ville nouvelle	15
Arrêté	27/03/2016	Homologation des indices des salaires et matières du 4 ^{ème} trimestre 2015, utilisés dans les formules d'actualisation et de révision des prix des marchés de travaux du secteur du bâtiment, des travaux publics et de l'hydraulique(BTPH)	16

Résultat partiel du balayage à travers les journaux officiels (principalement
Entreprises)

nature	année		Page
Décret n°82-357	20/11/1982	Creation du bureau d'études et de réalisations en urbanisme de Tizi Ouzou (U.R.T.O)	1472
Décret n°82-358	20/11/1982	Creation du bureau d'études et de réalisations en urbanisme de Constantine (U.R.C.O)	1474
Décret n°82-359	20/11/1982	Creation du bureau d'études et de réalisations en urbanisme d'Oran (U.R.O)	1475
Décret n°82-360	20/11/1982	Creation du bureau d'études de L'habitat de Bechar (B.E.H-Bechar)	1476
Décret n°82-361	20/11/1982	Creation du bureau d'études de L'habitat de TLEMCEM (B.E.H-TLEMCEM)	1478
Décret n°82-362	20/11/1982	Creation du bureau d'études de L'habitat de Tizi Ouzou (B.E.H-Tizi Ouzou)	1479
Décret n°82-363	20/11/1982	Creation du bureau d'études de L'habitat de Constantine(B.E.H-Constantine)	1480
Décret n°83-155	05/03/1983	Creation du centre national d'études et de recherches appliquées en urbanisme (C.N.E.R,U)	437
Décret n°83-166	05/03/1983	Creation du centre d'études et de réalisations en urbanisme de TLEMCEM(U.R.B.A,T)	461
Décret n°83-167	05/03/1983	Creation du centre d'études et de réalisations en urbanisme d'Oran (U.R.B.O,R)	462
Décret n°83-168	05/03/1983	Creation du centre d'études et de réalisations en urbanisme de Tiaret (U.R.B.A.T.I.A)	463
Décret n°83-169	05/03/1983	Creation du centre d'études et de réalisations en urbanisme de Blida (U.R.B.A.B)	464
Décret n°83-170	05/03/1983	Creation du centre d'études et de réalisations en urbanisme de Sétif(U.R.B.A.S.E)	465
Décret n°83-171	05/03/1983	Creation du centre d'études et de réalisations en urbanisme de Constantine(U.R.B.A.C.O)	467
Décret n°83-172	05/03/1983	Creation du centre d'études et de réalisations en urbanisme de Annaba(U.R.B.A.N)	468
Décret n°83-286	30/04/1983	Creation du bureau d'études techniques et d'architecture de Guelma (E.T.A.G)	821
Décret n°83-288	30/04/1983	Creation du bureau d'études d'Architecture d'Oum EL Bouaghi(B.E.A.O.E.B)	825
Décret n°83-289	30/04/1983	Creation du bureau d'études d'Architecture de Batna(B.E.A.B)	826
Décret n°83-290	30/04/1983	Creation du bureau d'études d'Architecture de Ouargla(B.E.A.O)	827
Décret n°83-291	30/04/1983	Creation du bureau d'études d'Architecture de Saida(B.E.A.S)	828
Décret n°83-292	30/04/1983	Creation du bureau d'études d'Architecture de Djelfa(B.E.A.D)	830

Décret n°83-293	30/04/1983	Creation du bureau d'études,de restauration et de préservation des Quartiers anciens(B.E.R.E.P)	831
Décret n°83-297	30/04/1983	Dissolution du bureau central d'etudes de travaux publics,d'architecture et d'urbanisme(E.T.A.U)et transfert de son patrimoine,de ses activités de ses structres,de ses moyens et de ses personnels	838
Décret n°83-599	29/10/1983	Creation du bureau national des constructions rurales de Ain Bénian(B.N.C.R-Ain Bénian)	1807
Décret n°84-356	24/11/1984	Transfert de la tutelle du bureau d'études d'infrastructures sanitaires(B.E.I.S)	1404
Décret n°82-73	26/02/1982	Creation du bureau d'études de recherche et d'engineering generales (B.E.R.E.G)	266
Décret n°82-90	20/02/1982	Creation du bureau d'études de l'habitat d'Alger (B.E.H,Alger)	293

Résultat partiel du balayage à travers les journaux officiels (principalement BET)

ANNEXE

N° 15

ANNEXE

N° 16

ANNEXE

N° 17

ANNEXE

N° 18

ANNEXE

N° 19

ANNEXE

N° 20

ANNEXE

N° 21

ANNEXE

N° 22

ANNEXE

N° 23

ANNEXE

N° 24

ANNEXE

N° 25

ANNEXE

N° 26

ANNEXE

N° 27

ANNEXE

N° 28

ANNEXE

N° 29

ANNEXE

N° 30

ANNEXE

N° 31

ANNEXE

N° 32

ANNEXE

N° 33

ANNEXE

N° 34

ANNEXE

N° 35

CLASSIFICATION DES OUVRAGES DU BATIMENT PAR CATEGORIE DE COMPLEXITE¹ :

CATEGORIE A

FONCTION :

Résidentiel, individuel.

COMPLEXITE DE LA CONSTRUCTION :

Construction simple.

EXEMPLES:

Habitat : R plus 1, R
moins de 11 logements.

ADMINISTRATION : - Bureaux R plus 1
- Petits sièges sociaux
- Postes de police, de secours
- Agence postale
- Poste douanier.

EDUCATION : -
Classes -
Cantine.

EQUIPEMENTS : - Moins de 200
m2. SERVICES : - Commerces.

ACTIVITES : - Bâtiments de stockage
- Local pour artisan, petite activité
- Bâtiments d'exploitation agricole
- Garage
- Entrepôts simples.

CATEGORIE B

FONCTION :

Quartier.

COMPLEXITE DE LA CONSTRUCTION :

Peu ou pas complexe, plus de 1500 m2 et 1000 m2.

EXEMPLES :

Habitat : Entre 1 et 5 niveaux ou plus de 10 logements.

¹ MINISTERE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, DE L'URBANISME ET DE LA CONSTRUCTION, MINISTERE DU COMMERCE , MINISTERE DES FINANCES ARRETE INTERMINISTERIEL PORTANT MODALITES D'EXERCICE ET DE REMUNERATION DE LA MAITRISE D'OEUVRE EN BATIMENT.

ADMINISTRATION : Siège d'APC de moins de 50.000 habitants Antennes administratives et Bureaux Sièges sociaux recevant le public, de plus de 200 m², de petites entreprises ou sociétés.

EDUCATION : Ecoles fondamentales
élémentaires Crèches, jardins
d'enfants Blocs d'hébergement.

EQUIPEMENTS : Centre de santé
Marché - petites centres commerciaux
Stades, terrains de sports Camps de
jeunes, maison de jeunes Petites
mosquées de moins de 300 fidèles.

SERVICES : - Hôtels de moins de 3 étoiles et de moins de 300 lits.

ACTIVITES : - Centre artisanal
Bâtiments agricoles avec équipements relativement importants
Hangars à usage divers.

CATEGORIE C

FONCTION :

Local urbain (petites villes)

COMPLEXITE DE LA CONSTRUCTION :

Relativement complexe.

EXEMPLES :

Habitat : de 14,5 m (R plus 5) à 50 m de haut. Bâtiment urbain
d'ongle de plus de 3 niveaux. ADMINISTRATION : Siège de
Daïra

Sièges d'APC de 50 à 200.000 habitants
Sièges de grandes sociétés.

EDUCATION : Enseignement professionnel EFS - Lycée.

EQUIPEMENTS : Polytechnique, grands centres de consultation externes Complexes
sportifs
Salles de spectacles de moins de 400 places Centre
commercial Mosquées de 3000 fidèles.

SERVICES : - Hôtels de plus de 3 étoiles ou de plus de 300 lits.

ACTIVITES : Stations touristiques de moins de 300 lits Immeubles
intégrant plusieurs fonctions.

CATEGORIE D

FONCTION :

Wilaya, urbain (ville moyenne)

COMPLEXITE DE LA CONSTRUCTION :

Très complexe.

EXEMPLES :

Habitat : de plus de 50 mètres de haut ou bâtiments urbains complexes.

ADMINISTRATION : Siège de Wilaya

Sièges d'APC villes de plus de 200.000 habitants Sièges de sociétés d'importance nationale.

EDUCATION : Enseignement supérieur y compris hébergement.

EQUIPEMENTS : Hôpitaux de 120 à 240 lits Complexes olympiques,

Complexes ou salle de spectacles de plus de 400 places Maison de la culture Bibliothèque, conservatoire Centre inter quartier Aérogare nationale.

SERVICES : - Hôtels 4 étoiles - Hôtels 5 étoiles. ACTIVITES : Stations touristiques de plus de 300 lits avec équipements annexes.

CATEGORIE E

FONCTION :

National, régional, repaires urbains majeurs

COMPLEXITE DE LA CONSTRUCTION :

Très complexe.

EXEMPLES :

Habitat : de plus de 50 mètres de haut et intégrant d'autres fonctions.

ADMINISTRATION : Ministères

Représentations diplomatiques Sièges de sociétés ayant des activités internationales.

EDUCATION : Principales universités et écoles.

EQUIPEMENTS : CHU -de plus de 240 lits

Complexes olympiques majeurs Grands centres intégrés
Aérogare internationale Mosquées de plus de 10.000 fidèles.

SERVICES : - Hôtels hors catégories. ACTIVITES

Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville

Direction de l'Administration Générale

**Short-List de la Présélection nationale et internationale restreinte N°
01/DAG/MHU/2013 des entreprises pour les études et/ou réalisation d'ensembles
intégrés de 2000 à 5000 logements et des équipements d'accompagnement à travers le
territoire national.**

**Publiée le 15/05/2013 sur les quotidiens nationaux: Horizons, El Moudjahed, Echaab, El
Massa.**

N° du Pli	DENOMINATION DE L'ENTREPRISE	Pays d'Origine
34	SARL MANAGEMENT GROUPE DE REALISATION	ALGERIE
35	COSIDER CONSTRUCTION	ALGERIE
61	KOU-G.C	ALGERIE
79	SPA GROUPE ETRHB HADDAD	ALGERIE
93	THE ARAB CONTRACTORS OSMAN AHMED OSMAN & CIE	ALGERIE
97	GROUPEMENT ASLAN ALGERIE	ALGERIE
98	SPA ATLAS GENIE CIVIL COMPAGNY	ALGERIE
43	COMPAGNIE D'ENTREPRISES CFE SA	BELGIQUE
13	CONSTRUTORA ANDRADE GUTIERREZ SA	BRESIL
23	SARL GROUPE DE CONSTRUCTION ET D'INVESTISSEMENT DU ZHEGIANG (ZCIGC)	CHINE
25	CEDY	CHINE
27	CRCC	CHINE
36	CHINA RAILWAY 17TH BUREAU GROUP CO LTD (CRCC 17)	CHINE
41	SARL DU GROUPE DE CONSTRUCTION ZHONG TIAN (GCZT)	CHINE
42	CHINA METALLURGICAL CONSTRUCTION ENGINEERING GROUP (MCC 18)	CHINE
49	ACEG	CHINE
51	CHINA COMMUNICATIONS CONSTRUCTION CO LTD	CHINE
53	CHINA GEO ENGINEERING CORPORATION CGC	CHINE
54	CHINA RAILWAY INTERNATIONAL	CHINE
55	CHINA RAILWAY 19TH BUREAU GROUP CO LTD (CRCC 19)	CHINE
56	CGCOC GROUP CO LTD	CHINE
62	CCECC	CHINE
63	CHINA RAILWAY 12TH BUREAU GROUP CO LTD (CRCC 12)	CHINE
64	CSCEC	CHINE

72	EATAH – CHINA GEO	CHINE
73	SINOHYDRO CORPORATION LIMITED	CHINE
84	CHINA RAILWAY CONSTRUCTION ENGINEERING GROUP	CHINE
85	CHINA RAILWAY SHISJU GROUP CORPORATION (CRCC 14)	CHINE
101	GROUPE DE CONSTRUCTION D'INGENIERIE DE BEIXIN DU XINJIANG (GCIBX)	CHINE
4	PROYME INGENIERIA Y CONSTRUCCION, SL	ESPAGNE
24	LEVANTINA IONGENIERA Y CONSTRUCCION SL – CHM OBRAS E INFRASTRUCTURAS SA	ESPAGNE
45	CORSAN CORVIAM CONSTRUCCION, SA	ESPAGNE
74	SAN JOSE CONSTRUTORA	ESPAGNE
90	POSTIGO OBRAS Y SERVICIOS SA	ESPAGNE
91	CIVICA ENRIQUE ORTIZ ET HIJOS CONTRASTISTA	ESPAGNE
7	BOUYGUES BATIMENT INTERNATIONAL	FRANCE
37	L'U-BAT	FRANCE
60	VINCI CONSTRUCTION	FRANCE
99	FAYAT BATIMENT	FRANCE
78	SHAPOORJI PALLONJI & CO LTD	INDE
32	ASTALDI SPA	ITALIE
44	CONSORZIO IONIAN CONTRACTOR – NET.CON SRL	ITALIE
20	ARABTEC CONSTRUCTIONS L.L.C	EMIRATS ARABES UNIS
46	SOCIETE D'ENTREPRISE ET DE GESTION	LIBAN
12	JOAO FERNANDES DA SILVA, SA	PORTUGAL
18	SANTANA	PORTUGAL
31	TEIXEIRA DUARTE ENGENHARIA ET CONSTRUCOES	PORTUGAL
38	EUSEBIOS ET FILHOS SA – SPA KEGT	PORTUGAL
102	CARLOS JOSE FERNANDES ET CA, LDA	PORTUGAL
94	DELTA ACM – SARL ZIDAR	ROUMANIE
15	MESA MESKEN SINAYII ANONIM SIRKETI	TURQUIE
22	UNUVAR INSSAT SANAYI VE TICARET ANONIM SIRKETI	TURQUIE
40	KUR INSAAT TICARET VE SANAYI AS	TURQUIE
50	NUROL CONSTRUCTION ET COMMERCE	TURQUIE
52	POLIKON – KARAMADEN	TURQUIE
68	KUZU TOPLU KONUT INSAAT ANONIM SIRKETI	TURQUIE
75	ALKE INSAAT SANAYI VE TICARET AS	TURQUIE
76	GUNSAYIL INSSAT	TURQUIE
96	SEC YAPI INS. ENERJI TUR. VE TIC. LTD STI.	TURQUIE
105	TRANS-OF ULUSAL NAKLIYET INSAAT VE TICARET LTD STI	TURQUIE

إعلان عن انتقاء أولي وطني ودولي محدود لإعداد القائمة القصيرة للمؤسسات رقم 08 / م.ع.م / و.و.س.ع.م / 2014

تعلن وزارة السكن والعمران والمدينة عن انتقاء أولي وطني ودولي محدود لاختيار أولي للمؤسسات أو تجمع مؤسسات بالتضامن مؤهلة، تحتكم على إمكانيات ضرورية للتكفل بالدراسة و / أو إنجاز مشاريع سكنية مدمجة تضم أربعمائة (400) مسكن إلى أقل من ألفي (2000) مسكن مع تجهيزاتها المرافقة عبر التراب الوطني. فقط المؤسسات أو تجمع المؤسسات بالتضامن (وطنية، دولية أو جزائرية - أجنبية مختلطة) التي تمتلك شهادة التأهيل والتصنيف المهنيين في البناء كمنشآت رئيسية، المصنفة في الدرجة أربعة (04) أو أكثر، أو شهادة مطابقة بالنسبة للمؤسسات الأجنبية، التي سبق أن أنجزت خلال الخمس سنوات الأخيرة على الأقل مشروع (200) مسكن في دفعة واحدة أو بمجموع 400 مسكن أو تجهيز مرافق مصنفة على الأقل في الدرجة C والتي بحوزتها شهادة يصدرها بنك المتعهد تثبت ملاءته، المؤرخة في أقل من ثلاث (03) أشهر، يمكنهم سحب دفتر الشروط لدى وزارة السكن والعمران والمدينة، المديرية العامة للموارد (المديرية الفرعية للصفقات) بعنوان: 135 شارع ديدوش مراد - الجزائر، مقابل دفع مبلغ 2000 دج، غير مسترد.

المؤسسات المسجلة على «القائمة القصيرة» المتعلقة بدراسات و / أو إنجاز تجمعات السكن المدمجة من 2000 إلى 5000 مسكن، تقصى من هذه المشاركة. يجب أن يسحب دفتر الشروط من ظرف المتعهد أو ممثله المؤهل، في حالة تجمع المؤسسات فإن السحب يتم من طرف وكيل التجمع أو ممثله المؤهل. تقدم العروض متضمنة الوثائق والمستندات قيد الصلاحية باللغة العربية أو الفرنسية وفق متطلبات المادة 12 من دفتر الشروط.

يوضع العرض المقدم في ظرف مختوم ومغلق داخل واحد خارجي مبهم ومغلق، يعرض كمايلي:

السيد المدير العام للموارد
وزارة السكن والعمران والمدينة
135 شارع ديدوش مراد - الجزائر
« لا يفتح »

إعلان عن انتقاء أولي وطني ودولي محدود

لإعداد القائمة القصيرة للمؤسسات

رقم 08 / م.ع.م / و.و.س.ع.م / 2014

« لدراسة و / أو إنجاز مشاريع تجمعات السكن المدمجة تضم من 400 إلى أقل من 2000 مسكن مع تجهيزاتها المرافقة عبر التراب الوطني ».

يحدد تاريخ إيداع العروض في آخر يوم من مدة تحضير العروض الموافق لليوم الثلاثين (30) على الساعة الواحدة زوالا (13سا) كأقصى حد، ابتداء من أول صدور إعلان الانتقاء الأولي الوطني والدولي المحدود في الجرائد اليومية الوطنية أو في النشرة الرسمية لصفقات المتعامل العمومي. إذا توافق هذا التاريخ مع يوم عطلة أو عطلة الأسبوع (الجمعة والسبت) فإن تاريخ الإيداع يكون في يوم العمل الموالي قبل الساعة الواحدة زوالا كأقصى حد.

تفتح الأظرف في جلسة علنية في اليوم الموافق لتاريخ إيداع العروض على الساعة الثانية زوالا (14سا) بمقر وزارة السكن والعمران والمدينة وذلك بحضور المتعهدين.

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'HABITAT, DE L'URBANISME ET DE LA VILLE

**AVIS DE PRESELECTION NATIONALE ET INTERNATIONALE
RESTREINTE EN VUE DE ETABLISSEMENT D'UNE SHORT-LIST
D'ENTREPRISES N°08/DGR/MHUV/2014**

Le Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville, lance une présélection nationale et internationale restreinte pour la présélection d'entreprises ou de groupements d'entreprises solidaires qualifiés, ayant les capacités requises pour **prendre en charge les études et/ou la réalisation des projets d'habitat intégré de quatre cent (400) logements à moins de deux mille (2000) logements avec leurs équipements d'accompagnement à travers le territoire national.**

Seules les entreprises ou groupements d'entreprises solidaires (nationaux, étrangers ou mixtes algéro-étrangers) possédant un certificat de qualification et de classification professionnelles en bâtiment comme activité principale, **catégorie quatre (04) ou plus**, ou équivalent pour les entreprises étrangères; ayant réalisé durant les cinq dernières années au moins un projet de deux cent (200) **logements d'un seul tenant** ou d'un cumul de quatre cent (400) logements ou bien un équipement public classé au minimum à la **catégorie C** et disposant d'une attestation délivrée par une banque du soumissionnaire attestant de sa solvabilité, datée de moins de trois (3) mois, peuvent retirer le cahier des charges auprès du Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville, Direction Générale des Ressources (Sous-direction des Marchés), Adresse: sis au 135, Rue Didouche-Mourad - Alger; contre paiement des frais de reproduction, fixés à **2.000,00 DA**, non remboursables.

Les entreprises inscrites sur la première « short-list » relative aux études et/ou la réalisation d'ensemble d'habitats intégrés de 2 000 à 5 000 logements sont exclues de la dite participation.

Le cahier des charges devra être retiré par le soumissionnaire ou par son représentant dûment désigné, dans le cas d'un groupement, le cahier des charges doit être retiré par le mandataire ou son représentant dûment

désigné.

Les offres, accompagnées des pièces et documents en cours de validité, en langue française ou en arabe sont présentées selon les exigences de l'article 12 du cahier des charges.

Les offres seront contenues dans une enveloppe cachetée et fermée. Cette enveloppe sera mise dans une enveloppe extérieure anonyme, fermée et présentée comme suit :

**A MONSIEUR LE DIRECTEUR
GENERAL DES RESSOURCES
MINISTERE DE L'HABITAT, DE
L'URBANISME ET DE LA VILLE
135, Rue Didouche-Mourad - Alger.
« A NE PAS OUVRIR »**

**AVIS DE PRESELECTION NATIONALE
ET INTERNATIONALE RESTREINTE EN
VUE DE L'ETABLISSEMENT DE LA
SHORT-LIST D'ENTREPRISES
N° 08/DGR /MHUV/2014.**

**« Pour études et/ou réalisation des
projets d'habitat intégrés de 400 à moins
de 2000 logements avec leurs
équipements d'accompagnement à travers
le territoire national ».**

La date de dépôt des offres est fixée au **trentième (30^{ème})** jour au plus tard **13 heures**, à compter de la date de la première parution de l'avis de présélection nationale et internationale restreinte dans les quotidiens nationaux ou le BOMOP. Si ce jour coïncide avec un jour férié ou un jour de repos légal, la date de dépôt des offres sera différée au jour ouvrable suivant au plus tard à **13H00**.

L'ouverture des plis est prévue le même jour de dépôt des offres à **14 heures**. Les soumissionnaires sont invités à y assister.

**PEOPLE'S DEMOCRATIC REPUBLIC OF ALGERIA
MINISTRY OF HOUSING , TOWN PLANNING AND THE CITY
NOTICE OF NATIONAL AND INTERNATIONAL LIMITED SCREENING
FOR ESTABLISHMENT OF A SHORT-LIST OF COMPANIES**

N°08/DGR/MHUV/2014

Ministry of Housing, Town Planning and the City, is launching a limited national and international screening for pre-selection of qualified firms or groups of companies with the capabilities required to support the study and /or projects completion of integrated sets of four hundred (400) housing units less than two thousand (2000) units with their accompanying facilities across the country.

Only companies or groups of social firms (National , Foreign or foreign Algerian mixed) with a certificate of professional qualification and classification classified to category four (04) or more, or equivalent for foreign companies; and having realized at least a two-hundred (200) units, one piece, or accumulating a minimum of four hundred (400) housing or accompanying facilities classified at least in category (C) with a certificate issued by a tenderer's bank that attest his solvency dated less than three (03) months, may withdraw the specifications beside the Ministry of Housing, Town Planning and the City, General Direction of Resources (Markets division) Address: located at 135 Didouche-Mourad Street - Algiers against payment of reproduction costs, set at 2.000,00 DA non-refundable.

Companies listed on the first "short-list" for studies and / or the completion of integrated sets of 2000 to 5000 housing units, are excluded from the said participation.

Specifications will be withdrawn by the tenderer or his duly designated representative, in the case of a consortium, the specifications must be removed by the proxy or the duly designated representative.

Tenders, accompanied by valid supporting documents are presented as required by Article 12 of the specifications.

Tenders will be contained in a sealed envelope and closed. This envelope will be placed in an anonymous outer envelope, closed and presented as follows :

**THE GENERAL DIRECTOR OF
RESOURCES
MINISTRY OF HOUSING, TOWN
PLANNING AND THE CITY
135, Didouche-Mourad Street-
Algiers**

**«DO NOT OPEN »
NOTICE OF NATIONAL AND
INTERNATIONAL LIMITED SCREENING
FOR THE ESTABLISHMENT OF A
SHORT -LIST OF COMPANIES
N° 08 DGR / MHUV/2014**

**"To study and / or completion of
projects from 400 to less than 2000
integrated sets of housing units with
their accompanying facilities across the
country."**

The date of submission of tenders is fixed at **thirtieth (30th) day prior to 1 PM**, starting from the date of the first publication of the notice of national and international restricted screening in national newspapers or BOMOP. If this day falls on a holiday or a legal holiday, the date for submission of bids shall be postponed to the next working day at the latest at **1 PM**.

The opening of the tenders is scheduled for the same day of the offers deposit at **2 PM**. The tenderers are invited to attend the opening ceremony.

Ministère de l'Habitat , de l'Urbanisme et de la Ville

Direction Générale des Ressources

Short-List de la Présélection nationale et internationale restreinte N° 08/DGR/MHUV/2014

publiée le 11 Aout 2014 sur Horizons et El Massa

N° d'ordre	N° PLI	Désignation du soumissionnaire	Pays d'origine	zone(s) retenue (s)	
1	1	GROUP E.J CONSTRUCTION WIKA	Algérie		zone II
2	3	EURL DAMBRI AISSA REALISATION(DAR)	Algérie	zone I	zone II
3	5	SARL ETRB	Algérie		zone II
4	7	ETB TCE BOULACHFAR ALI	Algérie	zone I	zone II
5	11	SARL SOCIETE GENERALE ENTREPRISE (SGE)	Algérie		zone II
6	12	EURL BENBATOUCHE ABDELALI	Algérie	zone I	zone II
7	14	EURL ETB KHANCHALI ALI	Algérie		zone II
8	17	EURL ZOUAOUI ENTREPRISE DE TRAVAUX DE CONSTRUCTION	Algérie		zone II
9	18	ENCOTREB EL BAYADH	Algérie		zone II
10	21	ETB TCE BELGOURRI TOUFIK	Algérie		zone II
11	24	SNC NAAS KAMEL ET ASSOCIES	Algérie		zone II
12	29	EURL CHOUBKHA AMMAR	Algérie		zone II
13	64	ENTREPRISE TRAVAUX PUBLICS TCE BELMANAA KAMEL	Algérie		zone II
14	89	GROUPEMENT SOCOMEWIB –SARL CONABAL	Algérie	zone I	zone II
15	110	ENTREPRISE ACHI Ahmed	Algérie		zone II
16	115	DABLADJI ENTREPRISES ET SERVICES	Algérie	zone I	zone II
17	117	ENTREPRISE BOUSSETA MEBARKA	Algérie		zone II
18	119	ENTREPRISE SAHNOUNE ABDELHAK	Algérie		zone II

19	126	ENTREPRISE CHAREDDIB ABDELMADJID	Algérie		zone II
20	145	ETB DAMOU HAKIM	Algérie		zone II
21	150	SARL ERGOSOTS	Algérie	zone I	zone II
22	34	Sarl INDJAZ SAIDI Tous travaux	Algérie		zone II
23	36	« Groupement BNS CONSTRUCTION » Boukhalfa –Nezzar Salhi	Algérie		zone II
24	41	SARL SOTARIBI CONSTRUCTION	Algérie		zone II
25	47	SARL EL MIAMARI	Algérie		zone II
26	53	ETB BELFERKOUS BOUBAKEUR	Algérie		zone II
27	65	EURL EL TALIA	Algérie		zone II
28	71	SARL GEBTO IMMOBILIER ET INVESTISSEMENT	Algérie		zone II
29	74	SARL KARA TERKI DJAMEL	Algérie		zone II
30	82	ETB TCE BOUHADJLA MOHAMED	Algérie		zone II
31	84	SARL FRERES NASRI	Algérie		zone II
32	85	SARL ETPTS- ETB/TCE TRAVAUX HYDRAULIQUE	Algérie		zone II
33	86	EBACOM SPA EURL TOUATI FOUED	Algérie	zone I	zone II
34	90	ERTBPH DJEMIL ABDELKRIM	Algérie		zone II
35	113	SNC ABERCI ET CIE	Algérie	zone I	zone II
36	77	CONSTRUTORA HUILA IRMOS NEVES, LDA	Algérie-Portugal		zone II
37	131	GROUPEMENT TRUVA	Algéro – Turque	zone I	zone II
38	136	GROUPEMENT BEZZALA EFFES	Algéro – Turque	zone I	zone II
39	139	GROUPEMENT SARL NIL ALUMINIUM ALGERIE/ BUYUK RUYA DIE TICARET LTD.STI	Algéro – Turque		zone II

40	97	SARL MEZOUGHY ET ETOSA	Algéro-Espagnole		zone II
41	144	GROUPEMENT SNC EL OMRANE ET CIE / CESTEM S.L	Algéro-Espagnole	zone I	zone II
42	4	GROUPEMENT SARL BARA ET ZHONGTAI CONSTRUCTION	Algéro-Chinoise		zone II
43	50	SARL C2SS SOCIETE ALGERO CHINOISE	Algéro-Chinoise		zone II
44	26	HADI CONTRACTING EST	Arabie Saoudite	zone I	
45	2	ZHONGDING INTERNATIONAL EN GINEERING CO LTD	Chine		zone II
46	15	SARL BEIJING URBAN CONSTRUCTION GROUPE CO.LTD. (BUCG)	Chine	zone I	zone II
47	75	MCC CHINA	Chine	zone I	zone II
48	98	SARL GROUP DE COOPERATION INTERNATIONALE D'ECONOMIE	Chine		zone II
49	106	JIANG SU JIANDA CONSTRUCTION CO.INC	Chine		zone II
50	142	SARL BEIJING LIUJIAN CONSTRUCTION.CO	Chine		zone II
51	20	KEANGNAM ENTREPRISES, LTD	Corée du sud		zone II
52	152	SPA TOEC ALGERIE	Entreprise Syrienne de droit Algérien		zone II
53	114	GCO AL GHAITH COMPANY GENERAL CONTRACTING	Syrie		zone II
54	33	EURL CIVICONS, constructions Publicas, SLU	Espagne		zone II
55	130	CONSTRUCTION VILA RIOMINO S.A	Espagne	zone I	
56	124	SIMPLEX INFRASTRUCTURE LIMITED	Inde		zone II
57	137	SARL KMC CONSTRUCTION LIMITED	Inde	zone I	zone II
58	104	KAYSON	Iran	zone I	zone II
59	13	SBN COSTRUZIONI SPA	Italie	zone I	zone II
60	32	CIM COSTRUZIONI INGENERI MATICARDI SRL	Italie	zone I	zone II

61	123	S.O.F.I.N.G.I SRL	Italie	zone I	zone II
62	102	SARLABU EISHEH CONSTRUCTION	Jordanie	zone I	zone II
63	141	SARL ARABIAN CONSTRUCTION CO.SAL SARL HENEINE ENTREPRISE GENERALES (HEG)	Liban	zone I	zone II
64	96	GROUPO BRUDER	Mexique		zone II
65	23	LENA ENGENHERIA Y CONSTRCOES S.A	Portugal		zone II
66	56	MRG ENGENHARIA E CONSTRUCO	Portugal	zone I	zone II
67	59	LUCIO DA SILVA AZEVEDO ET FILHOS	Portugal		zone II
68	91	A SOOIEREA DELTA CON ACM 4 BUCARESTI S .A	Roumanie	zone I	zone II
69	122	DENEZA MINZENJERING DOO BELGRAD	Serbie		zone II
70	6	INTAYA INSAAT TAAHUT YATIRM ANONIM SIRKETI	Turquie		zone II
71	8	GURBAG INSAAT MUHENDISLIK MADENCILIK SANAYI VE TICARET	Turquie	zone I	zone II
72	9	OZKA INSAAT TAAHUT PAZARLAMA SANAYI VE TICARET ANONIM SIRKETI	Turquie		zone II
73	31	ECE TUR ECE TURIZM INSAAT VE TIC MAG	Turquie	zone I	zone II
74	39	GURBUZ INSAAT TAAHUT SANAYI VE TICARET	Turquie	zone I	zone II
75	48	HAK MIMARLIK MUTERHITLIK INSAAT SANAYI VE TICARET	Turquie		zone II
76	57	ENTES ENDUSTI TESISLERI IMALAT VE MONTAJ TAAHUT A.S	Turquie		zone II
77	66	BILYAP INSAAT	Turquie	zone I	zone II
78	81	YAMATA YATIRIM INSAAT TURISM VE TICARET A.S	Turquie		zone II
79	87	ERYAPI SANAYI VE TICARET LIMITED SIRKETI	Turquie		zone II
80	107	HASSAN INSAAT MAKINA SANAYI VE TICARET LTD.STI	Turquie	zone I	zone II
81	132	AS INSAAT SANAYI VE TICARET ANONIM SIRKETI	Turquie		zone II
82	138	SARL SAS MUSTAS INSAAT	Turquie		zone II
83	149	SARL ALTUN NAKLYE KOMUR INSAAT TAAHHUT TEK SAN TIC LTD STI	Turquie	zone I	zone II

zone I : Adrar, Tamanarasset ,Tindouf, Ouargla , el Oued , Illizi, Bechar, Ghardaia, Biskra , Laghouat.

zone II: 38 wilayas autres que celles de la zone I.

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville
Présélection nationale et internationale restreinte
N°08/DGR/MHUV/2014
Avis de publication de la Short-List additive

Le Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville informe l'ensemble des entreprises et groupements d'entreprises qui ont participé à la présélection nationale et internationale restreinte N°08/DGR/ MHUV/2014 portant sur les études et/ou de la réalisation des projets d'habitat intégrés de quatre cents (400) logements à moins de deux mille (2000) logements avec leurs équipements d'accompagnement à travers le territoire national, qu'une liste additive à la Short-List publiée le 13 aout 2014 sur les quotidiens nationaux, est composée de 23 entreprises réparties à travers les wilaya en Zone I et/ou Zone II, suivant le tableau ci-dessous :

المنطقة المعتبرة	بلد الأصل	تعيين المؤسسة	رقم الظرف	رقم
منطقة II	الجزائر	SARL DIAR SAFAMI-P	22	1
منطقة II	منطقة I الجزائر	SARL ALTRACOM	93	2
منطقة II	الجزائر	ETB BELAAMECHE DAHMANE	111	3
منطقة II	الجزائر	SARL B.E.T.A	19	4
	منطقة I الجزائر	ETPBH CHOUBKHA FARES	30	5
منطقة II	منطقة I الجزائر	EURL GEBECO	35	6
منطقة II	الجزائر	ETPB BOUKHALFA HACENE TCE	37	7
	منطقة I الجزائر	SARL TURBO 31	40	8
منطقة II	الجزائر	ETBPI TALAKTRANE MOUSSA	46	9
منطقة II	الجزائر	ETP ACHI SALIM	109	10
منطقة II	منطقة I الجزائر	ENTREPRISE TRAVAUX BATIMENT ATTIA AHMED	112	11
منطقة II	الجزائر	SNC SOTRABAP BELHADJ ET CIE	120	12
منطقة II	الجزائر	ENTREPRISE DE FABRICATION DES MATERIAUX ET DE CONSTRUCTION	147	13

منطقة II	منطقة I	الجزائر- تركيا	GROUPEMENT TORKAM INSAAT VE YATRIM A.S/ SPA KEGT	103	14
	منطقة I	جزائرية بمسير ذو جنسية تركية	SARL DORUK CONSTRUCTION	60	15
منطقة II	منطقة I	العربية السعودية	HADI CONTRACTING EST	26	16
منطقة II		الصين	HENANE CONSTRUCTION SECOND GROUPCO LTD	49	17
منطقة II		الصين	SHANDONG LUQIAD GROUP CO LTD	52	18
منطقة II	منطقة I	الصين	JIANG SU JIANDA CONSTRUCTION CO.INC	106	19
منطقة II	منطقة I	ايطاليا	COOPSETTE SOC,COOP	100	20
	منطقة I	سوريا	SARL EL MIRI MOULI	135	21
منطقة II		تركية بحقوق جزائرية	SARL DEK IN SAN	10	22
منطقة II		تركيا	MAKSEM YAPI	95	23
المنطقة I : أدرار - تمنرست - تندوف - ورقلة - الواد - ايليزي - بشار - غرداية - بسكرة - الاغواط.					
المنطقة II : 38 ولاية غير المنطقة I					

République Algérienne Démocratique et Populaire

Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme
et de la Ville

AVIS DE PUBLICATION DE LA SHORT-LIST De la Présélection nationale et internationale restreinte N°07/DGR/MHUV/2015 du 30 Mai 2015

Dans le cadre de la présélection nationale et internationale restreinte N°07/DGR/MHUV/2015 portant sur l'établissement de la Short List des entreprises ou groupements d'entreprises solidaires, pour les «études et réalisation ou réalisation de cités intégrées avec VRD et équipements d'accompagnement à travers le territoire national, dont le mode de réalisation est basé sur la pré-fabrication en usine(s) fixe(s) ou foraine(s)», le ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville informe l'ensemble des entreprises et groupements d'entreprises ayant participé à ladite présélection que la Short-List des entreprises présélectionnées est la suivante :

N°	PK n°	SOUS-SONNOME	PAYS D'ORIGINE	Nature de l'entreprise
01	01	MODULCON PVT.LTD	Australie	Entreprise
02	16	CSIC	Chine	Entreprise
03	8	CHC-BLEZ	Chine	Groupement
04	11	GURBAS BSAAT	Tunisie	Entreprise
05	11	ESSENTIAL BUILDING - BENSJA (*)	Algérie-Espagne	Groupement
06	17	PIZZANOTTI - PIZZANOTTI SARL ALGERIE (*)	Algérie-Italie	Groupement
07	18	SNC ALMAZ - GRUPO PCCONI SPA (*)	Algérie-Italie	Groupement
08	33	ADMECO (*)	Azerbaïdjan	Entreprise
09	29	CSGC-CSIUS (*)	Chine	Entreprise
10	09	CSGC GROUP (*)	Chine	Entreprise
11	24	BUOS (*)	Chine	Entreprise
12	40	SINOHYDRO CORPORATION LIMITED (*)	Chine	Entreprise
13	6	CRCC-ACEG (*)	Chine	Groupement
14	04	CRCC-SANY HUNAN (*)	Chine	Groupement
15	60	GRUP PRECAST CONCRETE (RPGC) (*)	Séoud Arabie	Entreprise
16	3	BESE INTERNATIONAL (*)	France	Entreprise
17	10	SHAPPOORDE PALLONDE CO PVT LTD (*)	Inde	Entreprise
18	11	MAJORA GROUP SPA (*)	Italie	Groupement
19	06	BELTA BSAAT (*)	Tunisie	Entreprise

N.B. : L'éligibilité des entreprises (*) est assujettie à la confirmation des réalisations d'ensembles d'habitat selon le procédé constructif requis.

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
 MINISTÈRE DE L'HABITAT, DE L'URBANISME ET DE LA VILLE

AVIS DE PUBLICATION DE LA SHORT-LIST

**De la Présélection nationale
 et internationale restreinte**

N°07/DGR/MHUV/2015 du 30 Mai 2015

Dans le cadre de la présélection nationale et internationale restreinte n° 07/DGR/ MHUV/2015 portant sur l'établissement de la Short List des entreprises ou groupements d'entreprises solidaires, pour les « études et réalisation ou réalisation de cités intégrées avec VRD et équipements d'accompagnement à travers le territoire national, dont le mode de réalisation est basé sur la préfabrication en usine(s) fixe(s) ou foraine(s) », le Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville informe l'ensemble des entreprises et groupements d'entreprises ayant participé à ladite présélection que la Short-List des entreprises présélectionnées est la suivante :

N°	Pli n°	Soumissionnaire	Pays d'origine	Nature de l'entreprise
01	63	MODULCON PTY.LTD	Australie	Entreprise
02	16	CSCEC	Chine	Entreprise
03	8	CHEC-BLCC	Chine	Groupement
04	51	GURBAG INSAAT	Turquie	Entreprise
05	31	ESSENTIAL BUILDING - INERGA (*)	Algérie - Espagne	Groupement
06	17	PIZZAROTTI - PIZZAROTTI SARL ALGERIE (*)	Algérie-Italie	Groupement
07	58	SNC ALINAC - GROUPO PICCINI SPA (*)	Algérie-Italie	Groupement
08	33	AZMECO (*)	Azerbaïdjan	Entreprise
09	29	CGGC-CJSUS (*)	Chine	Entreprise
10	09	CGCOC GROUP (*)	Chine	Entreprise
11	34	BUGG (*)	Chine	Entreprise
12	40	SINOHYDRO CORPORATION LIMITED (*)	Chine	Entreprise
13	6	CRCC-BCEG (*)	Chine	Groupement
14	64	CRCEG-SANY HUNAN (*)	Chine	Groupement
15	60	GULF PRECAST CONCRETE (GPCC) (*)	Emirats Arabes	Entreprise
16	3	IBSE INTERNATIONAL (*)	France	Entreprise
17	59	SHAPOORDJI PALLONDJI CO PVT LTD (*)	Inde	Entreprise
18	55	MAIORA GROUP SPA (*)	Italie	Groupement
19	48	BILYAP INSAAT (*)	Turquie	Entreprise

N. B. : L'éligibilité des entreprises (*) est assujettie à la confirmation des réalisations d'ensembles d'habitat selon le procédé constructif requis.

République Algérienne Démocratique et Populaire

Ministère de l'Habitat,
de l'Urbanisme et de la Ville

Avis d'annulation de l'avis de publication de la Short-List de la présélection nationale et internationale restreinte N°07/DGR/MHUV/2015

La Direction Générale des Ressources du ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville informe les soumissionnaires ayant participé à l'avis de présélection nationale et internationale restreinte N°07/DGR/MHUV/2015 du 30/05/2015, en vue de l'établissement d'une short-List d'entreprises ou groupement d'entreprises solidaires, «pour les études et réalisation ou réalisation de cités intégrées avec VRD et équipements d'accompagnement à travers le territoire national, dont le mode de réalisation est basé sur la préfabrication en usine (s) fixe (s) ou foraine (s)» que la liste de ladite présélection, publiée dans les quotidiens Ech-Chaab, Horizons et El Massa le 02 novembre 2015 et sur El Moudjahid en date du 03 novembre 2015, est annulée.

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

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

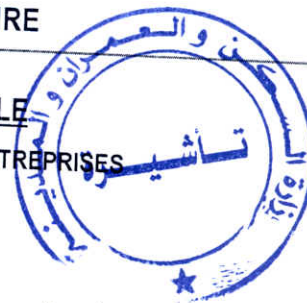
AVIS D'ANNULATION

**de l'avis de publication de la Short-List
de la présélection nationale et
internationale restreinte
N°07/DGR/MHUV/2015**

La Direction Générale des Ressources du Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville informe les soumissionnaires ayant participé à l'avis de présélection nationale et internationale restreinte **N°07/DGR/MHUV/2015** du **30/05/2015**, en vue de l'établissement d'une Short-List d'entreprises ou groupement d'entreprises solidaires, pour les «**études et réalisation ou réalisation de cités intégrées avec VRD et équipements d'accompagnement à travers le territoire national, dont le mode de réalisation est basé sur la préfabrication en usine(s) fixe(s) ou foraine(s)**» que la liste de ladite présélection, publiée dans les quotidiens *EChaâb*, *Horizons* et *El Massa* le 02 novembre 2015 et sur *El Moudjahid* en date du 03 novembre 2015, est **ANNULÉE.**

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

AVIS D'APPEL D'OFFRES NATIONAL RESTREINT POUR LA PRESELECTION D'ENTREPRISES
EN VUE D'ETABLISSEMENT D'UNE SHORT-LIST D'ENTREPRISES
N°02/DGR/MHUV/2016



Le Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville, lance un avis d'appel d'offres national restreint pour la présélection d'entreprises ou de groupements d'entreprises solidaires qualifiés, ayant les capacités requises pour prendre en charge la réalisation des projets de VRD primaires et secondaires des sites d'Habitat intégrés de **400 à 5000 logements ou plus** avec les équipements publics d'accompagnement à travers le territoire national.

Ne sont pas concernées par le présent avis les entreprises ayant déclaré faillite ou ayant fait l'objet d'une résiliation aux torts exclusifs.

La participation au présent avis de présélection national restreint est réservée aux entreprises et groupement d'entreprises nationaux, répondant aux conditions suivantes :

1/Capacités professionnelles de l'entreprise :

- les entreprises ou groupements d'entreprises solidaires, nationaux possédant un certificat de qualification et de classification professionnelles classifiées à la **catégorie six (06) ou plus** dans le domaine du BTPH.

2/Capacités techniques de l'entreprise :

- Référence professionnelles : Ayant réalisé des travaux de :
 - VRD d'un cumul de 400 logements ou plus, sur deux programmes ou plus
 - Ou les VRD de deux équipements de catégorie (C)
 - Ou les VRD d'un équipement de catégorie (D) ou plus
 - Ou deux ouvrages d'art (station d'épuration d'eau, château d'eau, pont, échangeur...etc) ou plus
 - Ou 4KM de travaux de voirie d'un seul tenant
 - Ou 4KM de travaux d'AEP d'un seul tenant
 - Ou 4KM de travaux d'assainissement d'un seul tenant
- Moyens humains

Désignation de l'encadrement clés	400 à 2000 logements	2001 à 5000 logements
- 01 Chef de projet : Architecte ou Ingénieur d'Etat/BTPH	trois (03) ans d'expérience ou plus	quatre (04) ans d'expérience ou plus
- 01 Topographe	deux (02) ans d'expérience ou plus	trois (03) ans d'expérience ou plus
- 01 Ingénieur BTPH		
- 01 technicien VRD		
L'entreprise qui aura réuni au moins trois (03) profils, y compris le chef de projet, sera éligible		

- Moyens matériels :

Désignation des moyens	400 à 2000 logements	2001 à 5000 logements
niveleuse	1	2
Chargeur	1	2
Pelle ou rétro chargeur	1	2
Camion	3	5
L'entreprise qui aura réuni les différents engins, en propriété, en leasing ou en location, sera éligible.		

3/Capacités Financières de l'entreprise :

Désignation	400 à 2000 logements	2001 à 5000 logements
Moyenne des bilans des (03) trois dernières années 2013-2014-2015	120 millions de dinars	240 millions de dinars

Les entreprises intéressées, peuvent retirer le cahier des charges contre paiement de la somme de dix Mille Dinars Algériens (10.000 DA), non remboursable, auprès du Régisseur du :

MINISTERE DE L'HABITAT, DE L'URBANISME ET DE LA VILLE
Sis au 135, Rue Didouche Mourad – ALGER, ALGERIE
DIRECTION GENERALE DES RESSOURCES



Le cahier des charges devra être retiré par le soumissionnaire ou par son représentant dûment désigné, dans le cas d'un groupement, le cahier des charges doit être retiré par le mandataire ou son représentant dûment désigné.

Les offres, accompagnées des pièces et documents en cours de validité, cités ci-après, sont présentés selon les exigences de **l'article 12** du cahier des charges :

- Le cahier des charges original signé par le soumissionnaire,
- Une déclaration de candidature;
- une déclaration de probité,
- les statuts pour les sociétés ;
- les documents relatifs aux pouvoirs habilitant les personnes à engager l'entreprise ;
- le certificat de qualification et de classification catégorie 6 ou plus en BTPH, en cours de validité ;
- Numéro d'identification fiscale ;
- Dépôt légal des comptes sociaux, le cas échéant,
- Copie du registre de commerce ;
- Références professionnelles, moyens humains et matériels; avec les pièces probantes,
- Bilan financier des trois dernières années 2013-2014-2015.

Les offres seront contenues dans une enveloppe cachetée et fermée. Cette enveloppe sera mise dans une enveloppe extérieure anonyme, fermée et présentée comme suit:

A MONSIEUR LE DIRECTEUR GENERAL DES RESSOURCES
MINISTERE DE L'HABITAT, DE L'URBANISME ET DE LA VILLE
135, Rue Didouche Mourad – Alger.

« A NE PAS OUVRIR »

AVIS D'APPEL D'OFFRES NATIONAL RESTREINT N°02/DGR/MHUV/2016
POUR LA PRESELECTION D'ENTREPRISES
EN VUE D'ETABLISSEMENT D'UNE SHORT-LIST D'ENTREPRISES

« Pour la réalisation des travaux de VRD primaires et secondaires des sites d'Habitat intégrés de 400 à 5000 logements et plus avec équipements d'accompagnement à travers le territoire national...».

La date de dépôt des offres est fixée au vingt et unième (21^{ème}) jour, au plus tard à 13 heures, à compter de la date de la première parution de l'avis d'appel d'offres national restreint dans les quotidiens nationaux ou le BOMOP. Si ce jour coïncide avec un jour férié ou un jour de repos légal, la date de dépôt des offres sera différée au jour ouvrable suivant au plus tard à 13H00.

L'ouverture des plis est prévue le même jour de dépôt des offres, à partir de 13 heures, au siège du Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville sis au 135, Rue Didouche Mourad – ALGER.

Les soumissionnaires sont invités à y assister.



Avis de publication de la Short-List

Appel d'Offres National Restreint pour la présélection d'entreprises en vue d'établissement d'une Short-List d'entreprises N°02/DGR/MHUV/2016 du 18/05/2016

Dans le cadre de l'Avis d'Appel d'Offres National Restreint N°02/DGR/MHUV/2016 du 18/05/2016 pour la présélection d'entreprises ou de groupements d'entreprises solidaires qualifiés, ayant les capacités requises pour prendre en charge la réalisation des projets de VRD primaires et secondaires des sites d'Habitat intégrés de 400 à 5000 logements et plus avec les équipements publics d'accompagnement à travers le territoire national, le Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville informe l'ensemble des entreprises et groupements d'entreprises qui ont participé à ladite présélection que la Short-List, établie pour une durée de 03 années à compter de la date de sa première publication sur les quotidiens nationaux, est composée des entreprises suivantes :



**1/ liste des entreprises éligibles et retenues
pour la tranche de 400 à 2.000 logements**

N°	Dénomination de l'Entreprise	Pli N°
1	EGTPH/GUIRI ABDERRAZAK	1
2	SARL ROCHER NOIR	3
3	ETB BENHAMOU RAMDANE	4
4	SARL EBACOM	7
5	SARL EL BAYRAK CONSTRUCTION	8
6	EURL BENBATOUCHE ABDELALI	12
7	EURL ETH LAMARA	13
8	GROUPEMENT (SARL CONSTRAX- EURL ALTIMES SERVICES)	14
9	SNC IDEALE BATISSE COMPANY DADDI ADDOUN & CIE	16
10	EURL EL SAFA WA MAROUA	17
11	SARL BRHD	18
12	SARL DEKINSIN	24
13	EURL BESSAM DES SERVICES ET TRAVAUX	28
14	SARL BBMCC ETB/ TCE	30
15	ETBPH BOUSSIOUD KOUIDER	34
16	ETPHB CHIBANE FARES	35
17	ETB/TCE HAMEL ALI	36
18	ETHC / ZIDANI ABDELHALIM	42
19	GROUPEMENT (SARL SOPROCAR -ETB/TCE NEDJOUR & ETB BENHENNOUR & RAHALI MOHAMED)	43
20	SARL BATINOL DE CONSTRUCTION	44
21	ETP/ TOUMI BOUHAFS	47
22	EURL ETRAVR	51
23	SPA GROUPE BOUROUAG CONSTRUCTION, (GBC)	52
24	SARL FRERES NASRI TRAVAUX PUBLICS HYDRAULIQUE ET CONSTRUCTION	55
25	SARL DMC-TB	58
26	SARL TPHST FRERES KHENICHE	59
27	ETPBH/ MENDOUCHE LAMRI	63
28	ETPBH /SEMOUNE ISMAIL	65
29	ETPH MOUILAH ABDELATIF	68
30	ETB MOUILAH MOHAMED	69
31	GROUPEMENT (EFES & BEZZALA)	71
32	SARL HYDOSLY	72
33	EURL GAEA CHINA CONSTRUCTION LIMITED COMPANY	73
34	EURL SM FORT	75



**2/ liste des entreprises éligibles et retenues
pour la tranche de 2.001 à 5.000 logements et plus**

N°	Dénomination de l'Entreprise	PI N°
1	EURL SOUAYAH ETCR	2
2	Groupement EURL ATERCO ETBPH-BELHACENE	6
3	EURL BOUDOUDA HYDRAULIQUE	10
4	SARL NEW ASKREM GEO-TECH	11
5	SNC NAAS KAMEL ET ASSOCIES	15
6	SARL BTPH -RAHMOUNI	19
7	SNC BELHADI ABBES ET CIE GTP	20
8	SARL GTHP- SAADOUDI	21
9	EURL KARA -TRAVAUX	22
10	EURL ETBHR -BENGAOUD	25
11	EURL ETRBHM-BOUBATA RABAH	26
12	EURL KAHRA NOUR	29
13	SPA EL FATH	31
14	SARL ETHPE	32
15	SARL SMAIL DE TRAVAUX PUBLICS	33
16	SARL ES SAMAHA	37
17	EURL ETPBH / TAZGAIT ALGERIE	38
18	ETPBH MESSAOUDENE BOUALEM	39
19	SPA ATLAS GENIE CIVIL COMPANY	40
20	SARL DARKAOUI ET ASSOCIES	45
21	EURL POWER HYDRAULIQUE	46
22	EURL ASTALDI ALGERIE	49
23	COSIDER CONSTRUCTION SPA	53
24	EURL EATAH AKHROUF	56
25	SARL BARA NOUI ET FRERES	57
26	EURL ETPH BADJOU MOHAMED	60
27	SOCIETE DES GRANDS TRAVAUX DE LA MITIDJA (SARL SGTM)	61
28	SARL ASLAN CONTRUCTION ET COMMERCE	62
29	ETB/BELABDI KADDOUR	64
30	EPE/SPA EMIVAR	66
31	Groupement SARL SOTRAVC ET SARL MAATLAH INVESTIMENT	67
32	AMENHYD SPA	78

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville

Avis de publication de la Short-List

Appel d'Offres National Restreint pour la présélection d'entreprises en vue d'établissement d'une Short-List d'entreprises N°02/DGR/MHUV/2016 du 18/05/2016

Dans le cadre de l'Avis d'Appel d'Offres National Restreint N°02/DGR/MHUV/2016 du 18/05/2016 pour la présélection d'entreprises ou de groupements d'entreprises solidaires qualifiés, ayant les capacités requises pour prendre en charge la réalisation des projets de VRD primaires et secondaires des sites d'Habitat intégrés de 400 à 5000 logements et plus avec les équipements publics d'accompagnement à travers le territoire national, le Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville informe l'ensemble des entreprises et groupements d'entreprises qui ont participé à ladite présélection que la Short-List, établie pour une durée de 03 années à compter de la date de sa première publication sur les quotidiens nationaux, est composée des entreprises suivantes :

1/ liste des entreprises éligibles et retenues pour la tranche de 400 à 2.000 logements

N°	Dénomination de l'Entreprise	Pii N°
1	EGTPHGUIRI ABDERRAZAK	1
2	SARL ROCHER NOIR	3
3	ETB BENHAMOU RAMDANE	4
4	SARL EBACOM	7
5	SARL EL BAYRAK CONSTRUCTION	8
6	EURL BENBATOUCHE ABDELALI	12
7	EURL ETH LAMARA	19
8	GROUPEMENT (SARL CONSTRAC - EURL ALTIMES SERVICES)	14
9	SNC IDEALE BATISSE COMPANY DADDI ADDOUN & CIE	18
10	EURL EL SAFA WA MAROUA	17
11	SARL BRHD	18
12	SARL DEKINSIN	24
13	EURL BESSAM DES SERVICES ET TRAVAUX	28
14	SARL BMMCC ETB/TCE	30
15	ETPBH BOUSSIOUD KOUIDER	34
16	ETPHB CHIBANE FARES	35
17	ETB/TCE HAMEL ALI	38
18	ETHC / ZIDANI ABDELHALIM	42
19	GROUPEMENT (SARL SOPROCAR - ETB/TCE NEDJOUH & ETB BENHENNOUR & RAHALI MOHAMED)	43
20	SARL BATINOL DE CONSTRUCTION	44
21	ETP/ TOUMI BOUHAFS	47
22	EURL ETRAVR	51
23	SPA GROUPE BOUROUAG CONSTRUCTION (GBC)	52
24	SARL FRERES NASRI TRAVAUX PUBLICS HYDRAULIQUE ET CONSTRUCTION	55
25	SARL DMC-TB	58
26	SARL TPHST FRERES KHENICHE	59
27	ETPBH MENDOUCHE LAMRI	63
28	ETPBH /SEMOUNE ISMAIL	65
29	ETPH MOUILLAH ABDELATIF	68
30	ETB MOUILLAH MOHAMED	69
31	GROUPEMENT (EFES & BEZZALA)	71
32	SARL HYDOSLY	72
33	EURL GAEA CHINA CONSTRUCTION LIMITED COMPANY	73
34	EURL SM FORT	75

2/ liste des entreprises éligibles et retenues pour la tranche de 2.001 à 5.000 logements et plus

N°	Dénomination de l'Entreprise	Pii N°
1	EURL SOUAYAH ETCR	2
2	Groupement EURL ATERCO ETBPH-BELHACENE	6
3	EURL BOUDOUDA HYDRAULIQUE	10
4	SARL NEW ASKREM GEO-TECH	11
5	SNC NAAS KAMEL ET ASSOCIES	15
6	SARL BTPH -RAHMOUNI	19
7	SNC BELHADI ABBES ET CIE GTP	20
8	SARL GTHP - SAADOUDI	21
9	EURL KARA - TRAVAUX	22
10	EURL ETBHR - BENGAGUOD	25
11	EURL ETRBHM-BOUBATA RABAH	26
12	EURL KAHRA NOUR	29
13	SPA EL FATH	31
14	SARL ETHPE	32
15	SARL SMAIL DE TRAVAUX PUBLICS	33
16	SARL ES SAMAHA	37
17	EURL ETPBH / TAZGAIT ALGERIE	38
18	ETPBH MESSAOUDENE BOUALEM	39
19	SPA ATLAS GENIE CIVIL COMPANY	40
20	SARL DARKAOUI ET ASSOCIES	45
21	EURL POWER HYDRAULIQUE	46
22	EURL ASTALDI ALGERIE	49
23	COSIDER CONSTRUCTION SPA	53
24	EURL EATAH AKHROUF	56
25	SARL BARA NOUI ET FRERES	57
26	EURL ETEH BADJOU MOHAMED	60
27	SOCIETE DES GRANDS TRAVAUX DE LA MITIDJA (SARL SGTM)	81
28	SARL ASLAN CONSTRUCTION ET COMMERCE	82
29	ETB/BELABDI KADDOUR	84
30	EPE/SPA EMIVAR	66
31	Groupement SARL SOTRACV ET SARL MAATLAH INVESTIMENT	67
32	AMENHYD SPA	78

République Algérienne Démocratique et Populaire
Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville
Avis de publication de la short-list

Appel d'offres national restreint pour la présélection d'entreprises en vue d'établissement d'une short-list d'entreprises N°02/DGR/MHUV/2016 du 18/05/2016

Dans le cadre de l'avis d'appel d'offres national restreint N°02/DGR/MHUV/2016 du 18/05/2016 pour la présélection d'entreprises ou de groupements d'entreprises solidaires qualifiés, ayant les capacités requises pour prendre en charge la réalisation des projets de VRD primaires et secondaires des sites d'Habitat intégrés de 400 à 5000 logements et plus avec les équipements publics d'accompagnement à travers le territoire national, le ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville informe l'ensemble des entreprises et groupements d'entreprises qui ont participé à ladite présélection que la short-list, établie pour une durée de 3 années à compter de la date de sa première publication sur les quotidiens nationaux, est composée des entreprises suivantes :

1/ liste des entreprises éligibles et retenues pour la tranche de 400 à 2.000 logements

N°	Dénomination de l'Entreprise	Pii N°
1	EGTPHGUIRI ABDERRAZAK	1
2	SARL ROCHER NOIR	3
3	ETB BENHAMOU RAMDANE	4
4	SARL EBACOM	7
5	SARL EL BAYRAK CONSTRUCTION	8
6	EURL BENBATOUCHE ABDELALI	12
7	EURL ETH LAMARA	19
8	GROUPEMENT (SARL CONSTRAC - EURL ALTIMES SERVICES)	14
9	SNC IDEALE BATISSE COMPANY DADDI ADDOUN & CIE	18
10	EURL EL SAFA WA MAROUA	17
11	SARL BRHD	18
12	SARL DEKINSIN	24
13	EURL BESSAM DES SERVICES ET TRAVAUX	28
14	SARL BMMCC ETB/ TCE	30
15	ETPBH BOUSSIOUD KOUIDER	34
16	ETPHB CHIBANE FARES	35
17	ETB/TCE HAMEL ALI	38
18	ETHC / ZIDANI ABDELHALIM	42
19	GROUPEMENT (SARL SOPROCAR - ETB/TCE NEDJOUH & ETB BENHENNOUR & RAHALI MOHAMED)	43
20	SARL BATINOL DE CONSTRUCTION	44
21	ETP/ TOUMI BOUHAFS	47
22	EURL ETRAVR	51
23	SPA GROUPE BOUROUAG CONSTRUCTION (GBC)	52
24	SARL FRERES NASRI TRAVAUX PUBLICS HYDRAULIQUE ET CONSTRUCTION	55
25	SARL DMC-TB	58
26	SARL TPHST FRERES KHENICHE	59
27	ETPBH MENDOUCHE LAMRI	63
28	ETPBH /SEMOUNE ISMAIL	65
29	ETPH MOUILLAH ABDELATIF	68
30	ETB MOUILLAH MOHAMED	69
31	GROUPEMENT (EFES & BEZZALA)	71
32	SARL HYDOSLY	72
33	EURL GAEA CHINA CONSTRUCTION LIMITED COMPANY	73
34	EURL SM FORT	75

2/ liste des entreprises éligibles et retenues pour la tranche de 2.001 à 5.000 logements et plus

N°	Dénomination de l'Entreprise	Pii N°
1	EURL SOUAYAH ETCR	2
2	Groupement EURL ATERCO ETBPH-BELHACENE	6
3	EURL BOUDOUDA HYDRAULIQUE	10
4	SARL NEW ASKREM GEO-TECH	11
5	SNC NAAS KAMEL ET ASSOCIES	15
6	SARL BTPH -RAHMOUNI	19
7	SNC BELHADI ABBES ET CIE GTP	20
8	SARL GTHP - SAADOUDI	21
9	EURL KARA - TRAVAUX	22
10	EURL ETBHR - BENGAGUOD	25
11	EURL ETRBHM-BOUBATA RABAH	26
12	EURL KAHRA NOUR	29
13	SPA EL FATH	31
14	SARL ETHPE	32
15	SARL SMAIL DE TRAVAUX PUBLICS	33
16	SARL ES SAMAHA	37
17	EURL ETPBH / TAZGAIT ALGERIE	38
18	ETPBH MESSAOUDENE BOUALEM	39
19	SPA ATLAS GENIE CIVIL COMPANY	40
20	SARL DARKAOUI ET ASSOCIES	45
21	EURL POWER HYDRAULIQUE	46
22	EURL ASTALDI ALGERIE	49
23	COSIDER CONSTRUCTION SPA	53
24	EURL EATAH AKHROUF	56
25	SARL BARA NOUI ET FRERES	57
26	EURL ETPH BADJOU MOHAMED	60
27	SOCIETE DES GRANDS TRAVAUX DE LA MITIDJA (SARL SGTM)	81
28	SARL ASLAN CONSTRUCTION ET COMMERCE	82
29	ETB/BELABDI KADDOUR	84
30	EPE/SPA EMIVAR	66
31	Groupement SARL SOTRACV ET SARL MAATLAH INVESTIMENT	67
32	AMENHYD SPA	78

République Algérienne Démocratique et Populaire
 Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville
 NIF (MHUV) 096516015000054

**Avis de publication de la Short List de la
 présélection nationale restreinte
 N° 12/DGR/MHUV/2016 en vue de
 l'Etablissement d'une short - List pour «La
 réalisation des Equipements Publics des Cités
 d'Habitat intégrées à travers le territoire
 national»**

Dans le cadre de la présélection nationale restreinte N° 12/DGR/MHUV/2016 du 22/11/2016 en vue de l'établissement d'une short-list d'entreprises chargées pour la réalisation des équipements publics des cités d'habitat intégrées à travers le territoire national, le Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville informe l'ensemble des entreprises et groupements d'entreprises qui ont participé à ladite présélection que la Short-List, établie pour une durée de 03 années à compter de la date de sa première publication sur les quotidiens nationaux, est composée des entreprises désignées au tableau ci-dessous :

N°	Pli n°	Dénomination du soumissionnaire
1	3	ETB LAHBOUS Mohamed
2	4	ETB LAHBOUS Sigi Mohamed
3	5	ETBH Taremzi Mohamed
4	6	ETPBH Benslimane Abdelaziz
5	7	ETB Belaameche Dahmane
6	10	Entreprise BAHROUN Mohamed Salah
7	11	Groupement EURL Benamour Omar et EURL Planet
8	13	SARL Benzid Said et fils travaux publics et construction
9	14	Entreprise de construction et travaux publics et les forêts et tout corps d'état Saboune Abdelhak
10	15	Entreprise de construction - bâtiments Mouhoubi Abdelhak
11	18	ETB Belgoumri Youfik
12	19	SARL ZAHAR CONSTRUCTION TRAVAUX PUBLICS ETPBH
13	20	SOPREC SPA
14	22	SARL EL BAYRAK CONSTRUCTION
15	23	SPA EBACOM
16	25	ETBPH TCE Belmanaa Kamel
17	26	Eurl Benbatouche Abdelali
18	27	ETPBH Mendouche Lamri
19	29	SARL DEYACOB
20	30	ETB TCE Zaidi Malek
21	31	ETB Haleb Aomar
22	32	ETB Kalla Nacereddine
23	33	ETB Kalla Amor
24	34	ETB Kious Mohamed
25	35	ETPH Hadiadi Nadia
26	36	ETB Gasmil Salim
27	37	ETB Ahmaid Ahmed
28	39	SARL BTPH Rahmouni
29	40	ETB/TCE Bouhadiela Housseyn
30	41	SARL 2F Roudane ETPBH
31	42	ETB Benzineb Abdelfettah
32	43	Groupement ETB Silem Mohamed et ETB Zabiri Yahya
33	44	ETB/TCE Belmokhtar Lotfi
34	45	ETB/TCE Mokrane Abdelkader
35	47	ETB/TCE ETPBH Benmerzoug Ramdane
36	49	EURL KAGR
37	51	ETPB/TCE Mahnourne Abdelkrim
38	52	EURL Zelmat Travaux TCE
39	53	Groupement SARL El Itkan et ETCP Torche Samir
40	54	ETB Mestoui Boubekeur
41	55	EURL ETB Pt Chiker Ali
42	56	Entreprise BEGUI Medani
43	58	ETB MELIOUH Kamel
44	59	SPA KEGT
45	62	ETB/TCE Fergani Ali
46	63	ETB/TCE Bensaou Abdelkader
47	64	ETB/TCE Bouhadiela Mohamed
48	65	SARL KRICHE BATIMENT
49	67	SARL GROUPE IMPERIAL ETB
50	69	ETPB/TCE Baabcha Abbas
51	70	ETB/TCE Allouache Fath
52	72	SARL RSK Construction et Commerce
53	73	SPA ATLAS Génie Civil Company
54	74	ETB/TCE Mahi Ahmed
55	75	SARL RABHI Travaux Batiment /TCE
56	76	SNC NAAS Kamel et Associés
57	78	ETB/TCE Zekaliche Chenif
58	79	Groupement ETBH Atallah Tarek & Sarl Miss ro
59	83	ETB Atha Ahmed
60	84	ETB Sahnourne Abdelhak
61	85	ETB/TCE Zegadi Youcef
62	86	ETB AKAL Melouka
63	87	SARL Babr Kouba
64	88	ETB/TCE Nabel Nadir
65	89	ETBPHF Merzahi Mohamed
66	90	ETB/TCE Herbi Anezki
67	91	ETB/TCE Zouad Abderrahmane
68	92	EURL ETAMIR Mezedek Tahar
69	94	ETB HEUS Faycal
70	96	ETB/TCE Ahmed Serir Bahy
71	100	ETHBP Benferhat Kheira
72	102	Entreprise de Travaux Publics et Terrassement/SARL ETPH
73	103	ETBLaidani Abdelkrim
74	104	EURL EL TALIA TRAVAUX PUBLICS ET CONSTRUCTION
75	106	ETBHYAHIAQUI Aziz
76	107	SARL NAAS Larbi
77	109	ETB/TCE Boulechar Ali
78	111	SPA TRAVOCOVIA
79	112	SPA BATIGEC PROMOTION IMMOBILIERE
80	114	SARL Groupe ZK Construction
81	115	Sarl SO. METRAPH.BAT
82	116	Groupement Sarl Générale Batiment Hydraulique & TP Mauresque Méditerranéenne et Sarl Zaber Construction
83	120	ETB/TCE Bezzala Hachemi

RÉPUBLIQUE ALGÉRIENNE DÉMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTÈRE DE L'HABITAT, DE L'URBANISME ET DE LA VILLE

NIF (MHUV) : 09651601500054

**AVIS DE PUBLICATION DE LA SHORT-LIST
DE LA PRÉSÉLECTION NATIONALE RESTREINTE
N°12/DGR/MHUV/2016 EN VUE DE L'ÉTABLISSEMENT
D'UNE SHORT-LIST POUR « LA RÉALISATION DES
ÉQUIPEMENTS PUBLICS DES CITÉS D'HABITAT
INTÉGRÉES À TRAVERS LE TERRITOIRE NATIONAL »**

Dans le cadre de la présélection nationale restreinte n°12/DGR/MHUV/2016 du 22/11/2016 en vue de l'établissement d'une short-list d'entreprises chargées pour la réalisation des équipements publics des cités d'habitat intégrées à travers le territoire national, le Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville informe l'ensemble des entreprises et groupements d'entreprises qui ont participé à ladite présélection que la Short-List, établie pour une durée de 03 années à compter de la date de sa première publication sur les quotidiens nationaux, est composée des entreprises désignées au tableau ci-dessous :

N°	Pli n°	Dénomination du soumissionnaire
1	3	ETB LAHBOUS Mohamed
2	4	ETB LAHBOUS Sidi Mohamed
3	5	ETBH Taremzi Mohamed
4	6	ETPBH Benslimane Abdelaziz
5	7	ETB Belaameche Dahmane
6	10	Entreprise BAHROUN Mohamed Salah
7	11	Groupement EURL Benamour Omar et EURL Planet
8	13	SARL Benzid Said et fils travaux publics et construction
9	14	Entreprise de construction et travaux publics et les forêts et tout corps d'état, Saboune Abdelhak
10	15	Entreprise de construction - bâtiments Mouhoubi Abdelhak
11	18	ETB Belgoumi Toufik
12	19	SARL ZAHAR CONSTRUCTION TRAVAUX PUBLICS ETPBH
13	20	SOPREC SPA
14	22	SARL EL BAYRAK CONSTRUCTION
15	23	SPA EBACOM
16	25	ETBPH TCE Belmanaa Kamel
17	26	Euri Benbatouche Abdelali
18	27	ETPBH Mendouche Lamri
19	29	SARL DETACOB
20	30	ETB TCE Zaidi Malek
21	31	ETB Hateb Aomar
22	32	ETB Kalla Nacereddine
23	33	ETB Kalla Amor
24	34	ETB Kious Mohamed
25	35	ETPH Hadjadi Nadia
26	36	ETB Gasmi Salim
27	37	ETB Ahmaid Ahmed
28	39	SARL BTPH Rahmouni
29	40	ETB/TCE Bouhadjela Housseyn
30	41	SARL 2F Roudane ETBPH
31	42	ETB Benzineb Abdelfettah
32	43	Groupement ETB Silem Mohamed et ETB Zebiri Yahya
33	44	ETB/TCE Belmokhtar Lotfi
34	45	ETB/TCE Mokrane Abdelkader
35	47	ETB/TCE ETPBH Benmerzoug Ramdane
36	49	EURL KAGR
37	51	ETPB/TCE Mahnoub Abdelkrim
38	52	EURL Zemat Travaux TCE
39	53	Groupement SARL El Itkan et ETCP Torche Samir
40	54	ETB Meslouj Boubekeur
41	55	EURL ETB PI Chiker Ali
42	56	Entreprise BEGUI Medani
43	58	ETB MELIOUH Kamel
44	59	SPA KEGT
45	62	ETB/TCE Fergani Ali
46	63	ETB/TCE Bensaou Abdelkader
47	64	ETB/TCE Bouhadjela Mohamed
48	65	SARL KRICHE BATIMENT
49	67	SARL GROUPE IMPERIAL ETB
50	69	ETPB/TCE Baabcha Abbès
51	70	ETB/TCE Aïouache Fatih
52	72	SARL RSK Construction et Commerce
53	73	SPA ATLAS Génie Civil Company
54	74	ETB/TCE Mahi Ahmed
55	75	SARL RABHI Travaux Batement /TCE
56	76	SNC NAAS Kamel et Associés
57	78	ETB/TCE Zekaliche Cherrif
58	79	Groupement ETBH Atallah Tarek & Sarl Miss ro
59	83	ETB Attia Ahmed
60	84	ETB Sahnoune Abdelhak
61	85	ETB/TCE Zegadi Youcef
62	86	ETB AKAL Melouka
63	87	SARL Batir Koléa
64	88	ETB/TCE Nabet Nadir
65	89	ETBPH Meraïhi Mohamed
66	90	ETB/TCE Herbi Arezki
67	91	ETB/TCE Zouad Abderrahmane
68	92	EURL ETAMIR Mezdek Tahar
69	94	ETB HEUS Faycal
70	96	ETB/TCE Ahmed Sarir Bahy
71	100	ETHBP Benferhat Kheira
72	102	Entreprise de Travaux Publics et Terrassement/SARL ETPH
73	103	ETB/Laidani Abdokrim
74	104	EURL EL FALIA TRAVAUX PUBLICS ET CONSTRUCTION
75	106	ETBH/YAHIAOUI Aziz
76	107	SARL NAAS Larbi
77	109	ETB/TCE Boulechfar Ali
78	111	SPA TRAVOCOVIA
79	112	SPA BATIGEC PROMOTION IMMOBILIERE
80	114	SARL Groupe ZK Construction
81	115	Sarl SO.METRAPIH.BAT
82	116	Groupement Sarl Générale Batiment Hydraulique & TP Mauresque Méditerranéenne et Sarl Zaber Construction
83	120	ETB/TCE Bezzala Hachemi

République Algérienne Démocratique et Populaire
Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville
NIF (MHUV) 096516015000054

Avis de publication de la Short list

de la Présélection Nationale Et Internationale Restreinte N°11/DGR/MHUV/2016 Pour le renouvellement de la Short-List d'entreprises pour l'étude et/ou la réalisation des cités d'habitat intégrées de 2000 à moins de 5000 logements

Dans le cadre de la présélection nationale et internationale restreinte N°11/DGR/MHUV/2016 du 24/08/2016 pour le renouvellement de la short-list d'entreprises chargées des études et/ou réalisation des cités d'habitat intégrées de 2000 à moins de 5000 logements et des équipements d'accompagnement à travers le territoire national le Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville informe l'ensemble des entreprises et groupements d'entreprises qui ont participé à ladite présélection que la Short-list, établie pour une durée de 03 années à compter de la date de sa première publication sur les quotidiens nationaux, est composée des entreprises désignées sur tableau ci-dessous :

N	Plis N°	Dénomination du Soumissionnaire	Pays d'origine
1	18	COSIDER CONSTRUCTION SPA	ALGERIE
2	28	EURL ETRBHM	ALGERIE
3	39	Sarl Société Générale (SGE)	ALGERIE
4	50	CONSTRUB-EST	ALGERIE
5	59	SPA ATLAS GENIE CIVIL COMPANY	ALGERIE
6	67	SARL BARA NOUI ET FRERES	ALGERIE
7	81	SARL KOU. G. C.	ALGERIE
8	83	Entreprise de Construction du Sud Est (ECOSEST)	ALGERIE
9	87	SPA GROUPE BOUROUAG CONSTRUCTION GBC	ALGERIE
10	96	ETPBH/TCE NAAS LARBI	ALGERIE
11	10	JIAN HUA CONSTRUCTION SARL J-H-C	CHINE/DROIT ALGERIEN
12	47	Impresa Pizzarotti & C.S.P.A.	ITALIE/ DROIT ALGERIEN
13	22	SARL DEKINSAN	TURQUIE/DROIT ALGERIEN
14	24	MIMKO GROUP INSAAT	TURQUIE/DROIT ALGERIEN
15	88	SARL ASLAN CONSTRUCTION ET COMMERCE	TURQUIE/DROIT ALGERIEN
16	91	Groupement EFES - BEZZALA	TURQUIE/DROIT ALGERIEN
17	1	CATIC-ENG	CHINE
18	5	CRCC	CHINE
19	19	BUCCG	CHINE
20	21	CRCC 14	CHINE
21	32	CHINA GEO-ENGINEERING CORPORATION	CHINE
22	34	ANHUI CONSTRUCTION ENGINEERING GROUP	CHINE
23	35	SINOHYDRO CORPORATION LIMITED	CHINE
24	36	Metallurgical Corporation of China Ltd MCC	CHINE
25	53	CHINA CIVIL ENGINEERING CONSTR. COR. CCECC	CHINE
26	56	China State Construction Engineering Corporation Limited (CSCEC)	CHINE
27	63	SARL CEDY	CHINE
28	69	GROUPE DE CONSTRUCTION ET D'INVESTISSEMENT (ZCIGC)	CHINE
29	71	China Railway Construction Engineering Group (CRCEG)	CHINE
30	72	CGC Overseas Construction Group Co. Ltd	CHINE
31	73	SHANDONG LUQIAO GROUP CO. LTD.	CHINE
32	60	Shapoorji Pallonji & Co. Pvt. Ltd	INDE
33	4	WIJARA KARYA	INDONISIE
34	31	Societe Internationale d'entreprise STRATUS	IRAN
35	40	KAYSON KC	IRAN
36	45	LENA ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES S.A.	Portugal
37	44	EL BAYRAK CONSTRUCTION	SYRIE
38	90	Groupement TAHA et AL -GHAITH COMPANY	SYRIE
39	2	YP INSAAT A. S	TURQUIE
40	6	KUR INSAAT A. S	TURQUIE
41	8	METAG INSAAT	TURQUIE
42	11	GULDEM YAPI	TURQUIE
43	12	MBD INSAAT CONSTRUCTION	TURQUIE
44	13	KAYA INSAAT	TURQUIE
45	14	GURBAG INSAAT	TURQUIE

46	15	SMK ULUSAL INSAAT	TURQUIE
47	16	OZKA	TURQUIE
48	23	PILON YAPI INSAAT	TURQUIE
49	26	GURBUZ	TURQUIE
50	42	YILKANUR INSAAT SANAYI	TURQUIE
51	61	SIPIL INSAAT MUHENDISLIK PLASTIK SANAYI VE TICARET A. S.	TURQUIE
52	64	TORKAM INSAAT VE YATIRIM A. S.	TURQUIE
53	66	KUZU TOPLU KONUT INSAAT A. S.	TURQUIE
54	68	ERYAPI SANAYI VE TECARET LIMITED	TURQUIE
55	70	GENTES YAPI VE ENDUSTRI TESISLERI TICARET LTD STI	TURQUIE
56	74	DERE KONSTRUKSION CELIK INSAAT TAAHHUD MUSAVIRLIK SANAYI TICA	TURQUIE
57	77	BILYAP INSAAT ENERJİ VE TURİZM SANAYİ TICARET A. S.	TURQUIE
58	78	SIGMA INSAAT VE TURISM ISLETMELERİ TICARET A. S.	TURQUIE
59	84	GUL IS INSAAT SANTIC LTD STI	TURQUIE
60	86	ASLAN YAPI VE TICARET ANOIM SIRKETI	TURQUIE
61	89	SARL SKN INTERNATIONAL	TURQUIE
62	95	SARIDAGLAR INSAAT VE TICARET A.S.	TURQUIE

QUESTIONNAIRE-INTERVIEW

Dans le cadre de la réalisation d'une thèse de doctorat en management urbain durable, nous avons jugé nécessaire l'élaboration d'un questionnaire adressé à quelques acteurs principaux de la réalisation du logement social en Algérie.

Informations sur l'interviewé:

Statut :

Ancienneté dans la profession d'architecte:

Date d'inscription au tableau National :

Date d'interview des architectes :

Information sur le choix des B.E.T pour la concrétisation du programme social :

1/Quel est le degré de la contribution de votre bureau pour la concrétisation des programmes du logement social ?

*Si oui , quel est le nombre de logements réalisés?

.....

.....

.....

.....

.....

2/qu'elles ont été les formes d'attribution de vos marché ?

.....

.....

3/Qu'elles sont les moyens à bord au sein de votre bureau pour la réussite du programme ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Information sur la réalisation du programme

1 /selon votre experience relative au suivis de la réalisation des projets
qu'elles sont les types de systèmes constructifs les plus utilisés dans la
concrétisation du logement social?

.....

.....

.....

.....

2/Est ce que les projets de logement social dont le suivi a été assuré par votre
équipe étaient réalisés par les entreprises locales ou étrangères ?

.....

.....

.....

.....

3/ Est ce que vos projets ont été réalisés dans les délais prévus ?

.....

.....

*si les projets n'ont pas etaient réalisés dans les délais ?

.....

.....
.....
.....

Contraintes liées concrétisation des programmes présidentiels :

D'après votre expérience professionnelle quelles sont les contraintes liées au retard dans la réalisation des programmes de logements en Algérie ?

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

QUESTIONNAIRE-INTERVIEW

Dans le cadre de la réalisation d'une thèse de doctorat en management urbain durable, nous avons jugé nécessaire l'élaboration d'un questionnaire adressé à quelques acteurs principaux de la réalisation du logement social en Algérie.

Informations sur l'interviewé:

Statut :

Ancienneté dans la profession d'architecte:

Date d'inscription au tableau National :

Date d'interview des architectes :

Information sur le choix des B.E.T pour la concrétisation du programme social :

1/Quel est le degré de la contribution de votre bureau pour la concrétisation des programmes du logement social ?

- Oui
- Non

*Si oui :

- 10-100
- 100-250
- 250-500
- 500-750
- 750-1000
- +1000

2/qu'elles ont été les formes d'attribution de vos marchés ?

- Appel d'offre (mieux disant)
- Appel d'offre (moins disant)
- Consultation sélectives
- Consultation restreinte

- Gré à gré

3/Qu'elles sont les moyens à bord au sein de votre bureau pour la réussite du programme ?

A/moyens humains

	0-5	5-10	10-15	>15
Architecte				
Ingénieur				
Technicien				
Topographe				
Métreur vérificateur				
Secrétaire				

Autres :.....

B/Moyens matériel :

	1	2	3	4	5	>5
Micro ordinateur						
Micro ordinateur						
Table traçante						
Tireuse de plans						
Coupeuse						
Plieuse						
Appareil topographique						
Osculateur						
Imprimante						
Station numérique						

Scanner						
Photocopieur		4				
véhicule						

Information sur la réalisation du programme

1 /selon votre experience relative au suivis de la réalisation des projets
qu'elles sont les types de systèmes constructifs les plus utilisés dans la concrétisation
du logement social?

- Système traditionnel
- Coffrage tunnel
- Coffrage aluminium

2/Est ce que les projets de logement social dont le suivi a été assuré par votre équipe
étaient réalisés par les entreprises locales ou étrangères ?

- Entreprise locale
- Entreprise étrangère
- Entreprise mixte (partenariat locale-étrangère)

3/ Est ce que vos'projets ont été réalisés dans les délais prévus ?

- Oui
- Non

*si non quelles sont les causes ?

- Insuffisance des moyens matériels
- Insuffisance des moyens humains
- Non compétence des BET
- Force majeurs
- Qualification des entreprises

.....

Autres :

D'après votre expérience professionnelle quelles sont les contraintes liées au retard dans la réalisation des programmes de logements en Algérie ?

- Compétence des BET
- Qualification des entreprises
- Qualification du staff du maitre de l'ouvrage
- Insuffisance des moyens humains au sein des entreprises
- Insuffisance des moyens matériels au sein des entreprises
- Bureaucratie (Lenteur des procédures administratives)
- Mauvaise gestion
- Carence dans l'établissement des plannings de réalisation
- Jeu des acteurs (non coordination)
- Rareté du foncier (Acquisition, Transfert du foncier....)

.....

Autres.....

Tableau n°1 représentant l'ancienneté en domaine de l'architecture :

ancienneté	Fréquence	Pourcentage
5-9 ans	7	11.7
10-14 ans	9	15.0
15-19 ans	13	21.7
20 ans et plus	31	51.7
Total	60	100.0

Tableau n°2 représentant Q1

choix	Fréquence	Pourcentage
oui	57	95.0
non	3	5.0
Total	60	100.0

Tableau n°3

degré	Fréquence	Pourcentage
10-100	1	1.7
100-250	1	1.7
250-500	14	23.3
500-750	11	18.3
750-1000	11	18.3
1000 et plus	19	31.7
Total	57	100.0

Ce tableau concerne qui réponde avec " oui" à la question 1

Tableau n°4 représentant Q2:

q2	Fréquence	Pourcentage
appel d'offre mieux disant	32	53.3
appel d'offre moins disant	25	41.7
gré a gré	3	5.0
Total	60	100.0

Tableau n°5 représentant respect des délais

les délais	Fréquence	Pourcentage
oui	16	26.7
non	44	73.3
Total	60	100.0

Tableau n°6 :

Moyens humains

moyen	nombre	Fréquence	Pourcentage
Architecte	0-5	54	90.0
	6-10	5	8.3
	11-15	1	1.7
ingénieur	0-5	59	98.3
	6-10	1	1.7
technicien	0-5	59	98.3
	6-10	1	1.7
topographe	0-5	59	98.3
	6-10	1	1.7
mètreur vérificateur	0-5	59	98.3
	6-10	1	1.7
secrétaire	0-5	60	100.0

Tableau n°7 :

Moyens matériels:

moyen	nombre	Fréquence	Pourcentage
micro-ordinateur	1	31	51.7
	2	5	8.3
	3	8	13.3
	4	6	10.0
	5	4	6.7
	6 et plus	6	10.0
table traçante	1	52	86.7
	2	8	13.3
tireuse de plans	0	32	53.3
	1	27	45.0
	2	1	1.7
coupeuse	0	39	65.0
	1	20	33.3
	2	1	1.7
plieuse	0	44	73.3
	1	15	25.0
	2	1	1.7
appareil topographique	1	57	95.0
	2	3	5.0
osculateur	0	49	81.7
	1	10	16.7
	3	1	1.7
imprimante	1	38	63.3
	2	4	6.7
	3	7	11.7
	4	7	11.7
	5	3	5.0
	6 et plus	1	1.7
station numérique	0	45	75.0
	1	12	20.0
	2	2	3.3
	3	1	1.7
scanner	0	28	46.7
	1	21	35.0

	2	8	13.3
	3	3	5.0
photocopieur	1	44	73.3
	2	10	16.7
	3	6	10.0
véhicule	1	35	58.3
	2	16	26.7
	3	7	11.7
	4	2	3.3

Tableau n°8 représentant les réponses sur les systèmes les plus utilisés

	Réponses		Pourcentage d'observations
	N	Pourcentage	
système traditionnel	53	60.9%	88.3%
coffrage tunnel	33	37.9%	55.0%
coffrage aluminium	1	1.1%	1.7%
Total	87	100.0%	145.0%

Tableau n°9 représentant les réponses sur les types des entreprises :

	Réponses		Pourcentage d'observations
	N	Pourcentage	
entreprise locale	56	67.5%	93.3%
entreprise étrangère	26	31.3%	43.3%
entreprise mixte	1	1.2%	1.7%
Total	83	100.0%	138.3%

Tableau n°10 représentant les réponses sur les causes de retard

choix	Réponses		Pourcentage d'observations
	N	Pourcentage	
insuffisance matériels	13	19.7%	29.5%
insuffisance humaine	21	31.8%	47.7%
non compétence	10	15.2%	22.7%
force majeurs	13	19.7%	29.5%
qualification	9	13.6%	20.5%
Total	66	100.0%	150.0%

Tableau n°11 représentant les réponses sur les contraintes liées au retard :

	Réponses		Pourcentage d'observations
	N	Pourcentage	
compétence des BET	3	1.7%	5.0%
qualification entreprise	25	13.8%	41.7%
qualification staff	16	8.8%	26.7%
insuffisance h	33	18.2%	55.0%
insuffisance m	14	7.7%	23.3%
bureaucratie	25	13.8%	41.7%
mauvaise gestion	22	12.2%	36.7%
carence plan	13	7.2%	21.7%
jeu des acteurs	14	7.7%	23.3%
rareté du foncier	16	8.8%	26.7%
Total	181	100.0%	301.7%

Unité de voisinage	Surface (ha)	Population				Logement	
		2010	Taux	2014	Taux	2011	2014
UV1	89	13200	19%	31475	9%	3862	6295
UV2	56	2976	4%	7495	2%	1067	1499
UV3	37	Université					
UV4	79	0	0%	2595	1%	0	519
UV5	47	1703	2%	15240	4%	1367	3048
UV5 EXT	56	696	1%	1210	0.5%	242	242
UV6	40	9303	14%	12915	3%	2583	2583
UV7	91	19333	28%	22560	6%	4264	4512
UV8	23	9353	14%	11535	3%	2307	2307
UV9	78	10675	16%	19670	5%	3814	3934
UV10	26	0	0%	3500	1%	0	700
UV11	90	Hôpital militaire					
UV12	43	0	0%	0	0%	0	0
UV13	81	1307	2%	7180	2%	594	1436
UV14	125	0	0%	21510	6%	0	4302
UV15	57	0	0%	5000	1%	0	1000
UV16	59	0	0%	10000	3%	0	2000
UV17	89	0	0%	28990	8%	1096	5798
UV18	102	0	0%	32445	9%	0	6489
UV19	65	0	0%	12500	3%	0	2500
UV20	47	0	0%	20440	6%	0	4088
UV20 EXT	100	/	/	31250	8%	/	6250
Extension SUD	287	/	/	72000	19%	/	14400

Extension OUEST	383	/	/	0	0%	/	0
Ali Mendjeli	2270	68546	100%	369510	100%	42272	73902

Tableau : Composition de la nouvelle ville Ali-Mendjeli durant l'année 2010 et l'année 2014 ,Source : URBACO Constantine.

EQUIPEMENTS PREVUS

EQUIPEMENTS PREVUS	NOMBRE
A.E.F (12 classes) : 1er et 2ème cycles	09
E.F 648 (3 ^{ème} cycle)	05
Technicum (1300 places)	01
Salle de sport polyvalente	01
Salle de sport (20 x 75)	01
Crèche & Jardin d'enfants	03
Maison de jeunes	01
Hôtel de postes 3 ème classe	01
Polyclinique	01
Salle OMS (500)	01
Piscine	01
Cinéma	01
Centre culturel	01
P.T.T	01
Central téléphonique	01
Sûreté urbaine	01
Antenne administrative	01
Centre commercial	01
Mosquée	01

GRILLE DES EQUIPEMENTS

VILLE DE 35 000 Habitants / 4 667 Logements

Equipements	Surface Métrique (m ²)	Ratio		Densité Indicé
		m ² /H.A.	m ² /Log.	
Lycée (500) et Technicum (500)	22000	0.620	4.713	150
Polyclinique	1500	0.042	0.321	101
Salle OMS (1500)	1500	0.100	0.345	13
Salle de sport (Basketball)	1500	0.042	0.321	06
Piscine 15 m	900	0.025	0.192	10
Cinéma (500 places)	1050	0.030	0.224	10
Hotel 15 lits	450	0.012	0.096	30
Commerces spécialisés	3500	0.100	0.749	175
Grandes surfaces	3000	0.085	0.642	100
Hotel des postes R2	900	0.025	0.192	25
Central téléphonique	1500	0.043	0.321	16
Siège APC	2000	0.057	0.425	100 ^h
Organisation -mairie-	700	0.020	0.140	05
-Parti-	1050	0.030	0.224	53
Section du tribunal	440	0.012	0.096	10
Prot. Lion civile	700	0.020	0.149	5
Diverses antennes adm. gest. des intras. bureau de maie d'oeuv.	1200	0.034	0.257	32
Abattoirs, Halles, aires de stockage	6000	0.171	1.285	259
Mosquée	7000	0.200	1.492	92
Cimetière	7000	0.200	1.492	02
TOTAL	176000	3.576	27.363	1340

ANALYSE COMPARATIVE DES EQUIPEMENT, source Auteur

Introduction :

Dans le cadre du programme de la résorption de l'habitat précaire décidé par son Excellence Monsieur le Président de la République, la wilaya de Constantine, a bénéficié d'un programme de logements publics locatifs de 2000 unités au titre de l'année 2008 dont 400 logements ont été affectés à la nouvelle ville Ali Mendjeli.

L'Office en sa qualité de maître d'ouvrage délégué a lancé un appel d'offres National et international restreint publié par voie de presse en date du 15/09/2010 (Première parution).

Le cahier des charges relatif à la réalisation des 400 logements en tous corps d'état sans les travaux des VRD a été établi conformément au cahier des charges types établit par Le Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme approuvé par la Commission Nationale des Marchés Publics « commission travaux » selon visa n° 94/2010 du 12/04/2010.

Le présent rapport a donc pour objet de soumettre, pour examen et avis de Messieurs les Membres de la Commission Nationale des Marchés Publics, le projet de marché passé pour « la réalisation en tous corps d'état sans les travaux des VRD des 400 logements localisés à la nouvelle ville Ali Mendjeli avec l'entreprise, de nationalité turque dénommé « ASLAN YAPI ve TICARRET LTD STI ».

Ce marché est conclu après appel d'offres national et international restreint conformément aux dispositions des articles n° 21, 23 et 25 du Décret Présidentiel n° 02/250 du 24 juillet 2002 modifié et complété, portant réglementation des marchés publics.

La restriction de l'appel d'offres se justifie par le fait que seuls les soumissionnaires qui répondent aux conditions exigées par l'article n° 02 portant sur l'éligibilité des candidats sont autorisés à participer dans le cadre de cet appel d'offres. Ces conditions sont :

- Les soumissionnaires doivent disposer d'un certificat de qualification et de classification professionnelle catégorie 05 ou plus (activité principale bâtiment) ou l'équivalent pour les entreprises étrangères.
- Et ayant réalisés au minimum à :
 - Un projet dont l'importance équivaut à 70% du programme considéré, ou un équipement dont l'importance équivaut au minimum à une superficie/plancher de 70% du projet considéré.

- Ou un cumul de projet totalisant 500 logements (ou plus), ou un ensemble d'équipement dont la superficie plancher est supérieure ou égale à celle de 500 logements, réalisés durant les cinq (05) dernières années.

• Indications sur l'Appel d'offres:

Publication de l'appel d'offres :

L'appel d'offres, national et international restreint n° 05/2010, relatif au présent projet a été lancé en date du **15 septembre 2010** (1^{ère} parution) sur An-nasr et deux autres quotidiens el Acil le **22 septembre 2010** et El moudjahid le **26 septembre 2010** et sur le BOMOP la semaine du **03 au 09 octobre 201** pour un délai de **51 jours** à compter de la première parution et ce conformément aux stipulations du cahier des charges.

- An-Nasr du 15/09/2010.
- EN ACIL du 22/09/2010.
- EL MOUDJAHID du 26/09/2010.
- BOMOP semaine du 03 au 09 octobre 2010

Il est à noter qu'une prorogation des délais du présent appel d'offres de **Dix (10) jours** a été publiée au niveau des supports publicitaires ayant servi à la publication de l'appel d'offres d'où la date limite de dépôt des offres fixée initialement pour le **04 Novembre 2010** a été reporté au **14 Novembre 2010**.

Il est à préciser également que l'Office avait opté pour cette prorogation en réponse aux demandes des différents soumissionnaires étrangers ayant sollicité une prolongation des délais pour leur permettre l'établissement des cautions de soumissions.

• Ouvertures & Evaluations des Offres :

1. Ouvertures des plis (offres techniques et financières) :

L'ouverture des plis (offres techniques et financières) ont eu lieu le **14 Novembre 2010** à **14h** soit le même jour de la date limite de dépôt des offres et ce, en application des dispositions de l'article N° 19 de l'instruction aux soumissionnaires.

Durant la séance publique d'ouverture des plis, en présence d'un huissier de justice, quatre (04) offres ont été enregistrées pour le projet considéré.

إعلان عن مناقصة وطنية ودولية محدودة

رقم 2010/05

يعلن ديوان الترقية و التسيير العقاري لقسطنطينة عن مناقصة وطنية ودولية محدودة لإجازة أشغال البناء (بدون الشبكات و الطرقات المختلفة) لـ 2050 سكن صومسي إيجاري، بجلي منجلي، بلدية الخروب و 450 سكن صومسي إيجاري ببلدية عين أبيض، موزعة كمايلي:

البلدية	الدرجة السكنية	العدد	الوصف
علي منجلي	الدرجة السادسة (05) وما فوق	2000/400 سكن ق.س. 2008 - الشطر 3 - نمط تقليدي	التي سبق أن أنجزت على الأقل: - مشروع سكني تعلق أمنيته 70% من البرنامج أو ما يعادله في المساحة المبنية لتجهيز، أو - مجموع مشاريع سكنية عددها الإجمالي 500 سكن فما فوق أو ما يعادل تجهيزات مساكنها المبنية الإجمالية تساوي أو تزيد عن مساحة 500 سكن، أنجزت خلال الخمس (05) سنوات الأخيرة.
علي منجلي	الدرجة السابعة (06) وما فوق	2500/750 سكن ق.س. 2009 - الشطر 2 - نمط صناعي	التي سبق أن أنجزت على الأقل: - مشروع سكني تعلق أمنيته 70% من البرنامج أو ما يعادله في المساحة المبنية لتجهيز، أو - مجموع مشاريع سكنية عددها الإجمالي 1500 سكن فما فوق أو ما يعادل تجهيزات مساكنها المبنية الإجمالية تساوي أو تزيد عن مساحة 1500 سكن، أنجزت خلال المبيع (07) سنوات الأخيرة.
علي منجلي	الدرجة السادسة (06) وما فوق	2500/900 سكن ق.س. 2009 - الشطر 3 - نمط صناعي	التي سبق أن أنجزت على الأقل: - مشروع سكني تعلق أمنيته 70% من البرنامج أو ما يعادله في المساحة المبنية لتجهيز، أو - مجموع مشاريع سكنية عددها الإجمالي 1500 سكن فما فوق أو ما يعادل تجهيزات مساكنها المبنية الإجمالية تساوي أو تزيد عن مساحة 1500 سكن، أنجزت خلال المبيع (07) سنوات الأخيرة.
عين أبيض	الدرجة السادسة (05) وما فوق	2500/450 سكن ق.س. 2009 - نمط صناعي	التي سبق أن أنجزت على الأقل: - مشروع سكني تعلق أمنيته 70% من البرنامج أو ما يعادله في المساحة المبنية لتجهيز، أو - مجموع مشاريع سكنية عددها الإجمالي 500 سكن فما فوق أو ما يعادل تجهيزات مساكنها المبنية الإجمالية تساوي أو تزيد عن مساحة 500 سكن، أنجزت خلال الخمس (05) سنوات الأخيرة.

محصلة ثلاث (3) سنوات الأخيرة مصادقة من محافظ الصحراء بالنسبة للمؤسسات الجزائرية مؤشرة من طرف مصالح القنصلية الجزائرية، بالنسبة للمؤسسات الأجنبية
القائمة الاسمية للمستخدمين كصند الطائر، مصعوبة بالشهادات و المرجعات المهنية بالنسبة للمؤسسة الأجنبية يجب أن تؤشر هذه الشهادات من طرف المصالح القنصلية الجزائرية
المرجعات المهنية الخاصة بالشريك المتعاقد في مشاريع عملاقة مثبتة بشهادات حسن التنفيذ مسجلة من طرف اصحاب المشاريع، بالنسبة للمؤسسات الأجنبية، يجب أن تؤشر هذه الشهادات من طرف المصالح القنصلية الجزائرية

قائمة العتاد الذي سيتم استعماله (ملحق رقم 1) مدعجة بالبطاقات الرمادية بالنسبة للعتاد السيار، وبخوشر بالنسبة للباقي:

- في حالة استئجار العتاد، يبرر ذلك بموجب عقد موثق
- في حالة البيع بالإيجار، يبرر ذلك بموجب عقد يربط بين المتعهد والشركة التي تموله

- بالنسبة للمؤسسات الأجنبية يجب أن تؤشر قائمة العتاد من طرف المصالح القنصلية الجزائرية

- الإلتزام الخاص بأجال الإنجاز، مضمي
- كفالة التعهد بتقوى 1% من مبلغ التعهد (نسخة أصلية) أو ما يعادل ذلك بالحيلة الأجنبية

- شهادة إيداع الحسابات الإجتماعية
- تصريح بالزاهة

ملاحظة: يجب المصادقة على كل الوثائق التنظيمية الضريبية والشبه الضريبية بالنسبة للمؤسسات الجزائرية، ومؤشرة من طرف المصالح القنصلية بالنسبة للمؤسسات الأجنبية.

يجب أن يحتوي الظرف المتضمن العرض المالي:

- رسالة تعهد
- الترخيص المؤشر ومضمي

يمكن للمؤسسات أو لجهات المؤسسات المرجلة في مجال البناء كمشاط أساسي، والمصنعة وفق الجدول (أو ما يعادله بالنسبة للمؤسسات الأجنبية)، والتي سبق أن أنجزت على الأقل مشاريع أهميتها محددة أصلا، والتي يرميها هذا الإعلان يمكنها بحسب دفتر الشروط مقابل دفع مبلغ خمس آلاف دينار (5000 دج) غير قابلة للتعرض بمثل تكاليف النسخ لدى: ديوان الترقية و التسيير العقاري، حتى دقسي عبد السلام صمارة ومكرو قسطنطينة.

يتم العرض في طرفين متلفين، طرف يتضمن عبارة "العرض للتسلي" وجزء يتضمن عبارة "العرض المالي" منفصلين، لذلك طرف واحد خارجي، الظرف الخارجي يجب أن يكون مغلقا، مجهولا ويتضمن العبارة التالية:

إلى السيد المدير العام لديوان الترقية و التسيير العقاري لقسطنطينة

إعلان عن مناقصة وطنية ودولية محدودة رقم 2010/05

عرض لا يفتح

يقدم المتعهدون العرض في نسختين الأولى تتضمن عبارة "نسخة أصلية" والثانية عبارة "نسخة".

يجب أن تسمى النسختان المتضمنتان العرض، من طرف المتعهدين أو من طرف شخص مؤهل قانونا لتنفيذ الصيغة، وخصيصا على تركيز مكثرت أو قران تعويض بالإمضاء باسم المؤسسة، يجب أن ترفق هذه الوثيقة بالعرض.

يجب أن يحتوي الظرف المتضمن العرض التقني

نسخة من القانون الأساسي للشريك المتعاقد نسخة من بروتوكول الإتفاق الذي يربط بين أعضاء المجموعة المشتركة أو المتضامنة

السجل التجاري للمتعهد و أعضاء المجرحة عند الإقتضاء

مصلحة الثلاث (3) مزارع الأخرى مصادفة من
 صياغة الصلاحيات بالنسبة للمؤسسات الجزئية مؤشرة من
 طرف مصالح القنصلية الجزئية، بالنسبة للمؤسسات
 الأجنبية

القائمة الإسمية للمستخدمين فنصده التاطير، بحسوبة
 بالشهادات والمرجعيات المهنية بالنسبة للمؤسسة الأجنبية
 يجب أن تؤشر هذه الشهادات من طرف المصالح القنصلية
 الجزئية

المرجعيات النهائية الخاصة بالشريك المتعاقدني مشاريع
 مماثلة مثبتة بشهادات حسن التنفيذ مصلحة من طرف
 أصحاب المشاريع، بالنسبة للمؤسسات الأجنبية، يجب أن
 تؤشر هذه الشهادات من طرف المصالح القنصلية
 الجزئية

قائمة العتاد الذي سيتم استعماله (ملحق رقم 1) مذعة
 بالبطاقات الرمادية بالنسبة للعتاد السيار، ويفرقتير بالنسبة
 للباقي:

-في حالة استئجار العتاد، يبرز ذلك بمترجم عند مرقق
 -في حالة البيع بالإيجار، يبرز ذلك بموجب عقد يربط بين
 المتعهد والشركة التي تموله

-النسبة للمؤسسات الأجنبية يجب أن تؤشر قائمة العتاد
 من طرف المصالح القنصلية الجزئية

-الإلتزام الخاص بأجال الإنجاز، محضني

-كفالة التعمد تقوق 1% من مبلغ التعمد (نسخة أصلية) أو
 ما يعادل ذلك بالعقلة الأجنبية

-شهادة إيداع الحسابات الإجتماعية
 تصريح بالتزامه

* ملاحظة: يجب المصادقة على كل الوثائق التنظيمية
 الضريبية والشبه الضريبية بالنسبة للمؤسسات الجزئية،
 ومؤشرة من طرف المصالح القنصلية بالنسبة للمؤسسات
 الأجنبية

يجب أن يحتوي الطرف المتضمن "العرض المالي":

-رسالة تعهد
 -المبلغ المقترح مؤشر وممضني
 -أجل الإنجاز، مؤشر وممضني

1- أجل الإنجاز
 2- المخطط العام للأشغال
 3- مخطط التمرين بمواد البناء ووضع الوسائل البشرية
 والتأدية

- جدول لسكان لوحدة، مؤشر وممضني
 -الكشف الكمي مؤشر وممضني

-تبرير الحصة المحرولة (بالنسبة للمؤسسات الأجنبية)

* ملاحظة: برفض كل عرض غير مطابق لملف الإعلان
 عن المناقصة

يتم إيداع العروض بتاريخ 2010/11/04 على الساعة
 13، على مستوى نادي ديوان الترقية والتسيير العقاري،
 15 نجع ديديوش مراكش لتسطينة.

تفتح الأظرفة في نفس اليوم على الساعة 14 زوالا وفي
 نفس اليوم

كل عرض يتم إيداعه قبل بعد التاريخ والتوقيت لا يؤخذ
 بعين الاعتبار.

المدير العام

تكون المراسلات المتعلقة بالمشاريع المزمعة
 في مجال البناء كالتصاريح التأسيسية، والقنصلية وفق
 الجدول (أو ما يعادله بالنسبة للمؤسسات الأجنبية)،
 والتي سبق أن أجزت على الأقل مشاريع أهميتها
 بتحددة أعلاه، والتي يرمي هذا الإعلان مكنها
 لحسب دفتر الشروط مقابل دفع مبلغ خمس آلاف
 دينار (5000 كدج) غير قابلة للتعرضين بمثل تكاليف
 البيع لدى ديوان الترقية والتسيير العقاري، حتى
 دفعي عبد السلام صارم ومكرر لتسطينة

يتم العرض في طرفين مغلقتين، طرف يتضمن
 عبارة "العرضين التقتلي" و"عرض يتضمن عبارة
 "العرضين المالي" منفصلين، داخل طرف "التصدي
 خارجي، الطرف الخارجي يجب أن يكون مغلقتا،
 مجهولا ويتضمن العبارة التالية:

إلى السيد المدير العام لديوان الترقية والتسيير
 العقاري لتسطينة

إعلان عن مناقصة وطنية ودولية محدودة رقم
 2010/05
 عرض لا يفتح

يقدم المتعهدون العرض في تسطينة الأولى
 تتضمن عبارة "نسخة أصلية" والثانية عبارة "نسخة"
 يجب أن توضع النسختان المتضمنتان العرض،
 من طرف المتعهدين أو من طرف شخص مؤهل
 قانونا لتنفيذ الصفقة، وحاضرا على توكول مكتوب
 أن لا تؤشر بوضوح بالإحصاء باسم المؤسسة، يجب أن
 ترفق هذه الوثيقة بالعرض.

يجب أن يحتوي الطرف المتضمن "العرض
 التقتني"

* نسخة من القانون الأساسي للشريك المتعاقد
 * نسخة من بروتوكول الاتفاق الذي يربط بين
 أعضاء المجموعة المشتركة أو المتضامنة

* السجل التجاري للمتعهد وأعضاء المجموعة عند
 الإقتضاء

* شهادة ضريبية، لا تزيد عن (3) أشهر، مصادفة أو
 مصحوبة بسجلون الدفع، بالنسبة للجزائريين
 والأجانب العاطلين بالجزائر

* شهادة التسمية (ميدون الضمان الإجتماعي،
 صندوق الضمان الإجتماعي لغير الأعضاء...)

بالنسبة للجزائريين والأجانب العاطلين بالجزائر

* دفتر المراسلات الخاصة
 * دفتر المراسلات التقتية

* شهادة المبروق العدلية الخاصة بالشخصين المرفوع
 على الصفقة لا تتجاوز مدة صلاحيتها ثلاثة (3)
 أشهر

* تفويض الشخص المرفوع على الصفقة (في حالة
 الشراكة أو للمجموعة)

* تعليمات المتعهدين مؤشرة

* شهادة التأهيل أو التصفيف الخاصة بالمتعهد قيد
 الصلاحية التي يجب أن يتناسب صليها مع
 المشروع المعني أو ما يعادله بالنسبة للمؤسسات
 الأجنبية، وكذا شهادة التأهيل الخاصة بعضو أو
 أعضاء المجموعة

- dans le cas d'un leasing la justification doit se faire par le contrat liant le soumissionnaire à sa société de financement.
- Pour Ses entreprises étrangères la liste du matériel doit être dûment visée par les Services consulaires algériens;
- Engagement sur le délai de réalisation, signé
- Une caution de soumission supérieure à 1 % du montant de la soumission (copie originale) ou équivalent en monnaie étrangère.
- Attestation de dépôt des comptes sociaux,
- Déclaration de probité;

NB: Toutes les pièces réglementaires fiscales et parafiscales doivent être légalisées pour les entreprises algériennes, visées par les Services consulaires algériens pour les entreprises étrangers.

Le pli portant offre financière doit comporter:

Lettre de soumission;

- Montant propose, paraphe et signe
- Délai de réalisation, paraphe et signe comprenant:

1. délai de la réalisation
 2. planning général des travaux
 3. planning des approvisionnements des matériaux de construction et la mise en place des moyens humains et matériels;
- Bordereau des prix unitaires, paraphé et signe:

-Devis quantitatif, paraphe et signe;

- Justification de la part transférable (pour les entreprises étrangers).

NB: La présentation d'une offre non conforme au dossier d'appel d'offre sera rejetée.

La date de dépôt des offres aura lieu le 28/10/2010 à 13 heures, au niveau du foyer de l'OPGI sis au 15, Rue Didouche Mourad, Constantine.

L'ouverture des plis interviendra le même jour à 14 heures, à la même adresse.

* Toute offre déposée après cette date et heure ne sera pas prise en considération.

ANEP N° 826339

MINISTERE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME
OFFICE DE PROMOTION ET DE GESTION IMMOBILIERE
DE CONSTANTINE

AVIS D'APPEL D'OFFRE NATIONAL ET INTERNATIONNAL RESTREINT

N° 05/2010

L'Office de Promotion et de Gestion Immobilière de Constantine lance un avis d'appel d'offres à la concurrence nationale et internationale restreint pour la réalisation en bâtiment (sans VRD), de 2050 logements publics locatifs à Ali Mendjeli, Commune du Khroub et de 450 logements publics locatifs à la commune de Ain Abid, répartis comme suit :

Site	Projet	Catégorie du Certificat de Qualification Exigé	Projets à réalisés
Ali Mendjeli Unité de Voisinage 18	400/200 logements RHP 2008 - Tranche 3 - « Système Traditionnel »	Cinq « V » ou plus	Ayant réalisés au minimum : - Un projet de logements dont l'importance équivaut à 70% du programme, ou équivalent en surface plancher pour un équipement, ou - Un cumul de projets totalisant 500 logements (ou plus), Ou un ensemble d'équipements dont la superficie /plancher Est supérieure ou égale à celle de 500 logements, réalisés Durant les cinq (05) dernières années.
Ali Mendjeli Unité de Voisinage 20	750/2500 logements RHP 2009 - Tranche 2 - « Système Industriel »	Six « VI » ou plus	Ayant réalisés au minimum : - Un projet de logements dont l'importance équivaut à 70% du programme, ou équivalent en surface plancher pour un équipement, ou - Un cumul de projets totalisant 1500 logements (ou plus), Ou un ensemble d'équipements dont la superficie /plancher Est supérieure ou égale à celle de 1500 logements, réalisés Durant les sept (07) dernières années.
	900/2500 logements RHP 2009 - Tranche 3 - « Système Industriel »	Six « VI » ou plus	Ayant réalisés au minimum : - Un projet de logements dont l'importance équivaut à 70% du programme, ou équivalent en surface plancher pour un équipement, ou - Un cumul de projets totalisant 1500 logements (ou plus), Ou un ensemble d'équipements dont la superficie /plancher Est supérieure ou égale à celle de 1500 logements, réalisés Durant les sept (07) dernières années.
Ain Abid	450/2500 logements RHP 2009 « Système Industriel »	Cinq « V » ou plus	Ayant réalisés au minimum : - Un projet de logements dont l'importance équivaut à 70% du programme, ou équivalent en surface plancher pour un équipement, ou - Un cumul de projets totalisant 500 logements (ou plus), Ou un ensemble d'équipements dont la superficie /plancher Est supérieure ou égale à celle de 500 logements, réalisés Durant les cinq (05) dernières années.

Les entreprises ou groupements d'entreprises, disposant d'une qualification en bâtiment activité principale catégorie suivant tableau (ou équivalent pour les entreprises étrangères), ayant déjà réalisés au minimum des projets dont l'importance est spécifiée ci-dessus, intéressées par le présent avis peuvent retirer le cahier des charges contre paiement d'une somme de Cinq milles Dinars (5.000,00 DA), non remboursable représentant les frais de la reproduction auprès de : l'OPGI de Constantine, Cité Daksi Abdesselem, Bt Ebis, Constantine.

L'offre doit être présentée sous deux plis fermés, un pli comportant la mention « offre technique » et un pli comportant la mention « offre financière » séparés, à l'intérieur de la même enveloppe extérieure.

L'enveloppe extérieure doit être fermée, anonyme et portée la mention suivante :

A Monsieur le Directeur Général de l'OPGI de Constantine

Avis d'Appel d'Offre à la concurrence Nationale et internationale Restreint n° 05/2010

« Soumission à ne pas ouvrir »

Les soumissionnaires présenteront l'offre en deux (02) exemplaires, l'une devant porter la mention « originale », l'autre la mention « copie ».

Les deux (02) exemplaires contenant l'offre doivent être signés par le soumissionnaire ou par une personne dûment habilitée à exécuter le marché, possédant procuration écrite ou décision de délégation de pouvoir de signature au nom de l'entreprise. Ce document doit être joint à l'offre.

Le pli portant Offre Technique doit comporter :

- Copie des statuts du partenaire cocontractant
- Un exemplaire du protocole d'accord liant les membres du groupement conjoint ou solidaire
- Registre de commerce du soumissionnaire et des membres du groupement éventuellement
- Extrait de rôle de moins de trois (03) mois, apuré ou avec échéancier, pour les nationaux et les étrangers ayant travaillé en Algérie
- Attestation de mise à jour (CNAS, CASNOS, CACOBATPH) pour les nationaux et les étrangers ayant exercé en Algérie
- Cahier des Prescriptions Spéciales
- Cahier des Prescriptions Techniques
- Casier judiciaire du signataire du marché dont la date d'expiration ne doit pas dépasser 03 mois
- Pouvoirs du signataire de la soumission (dans le cas de société ou de groupement)
- Instructions aux soumissionnaires paraphées
- Déclaration à souscrire
- Certificat de qualification et de classification du soumissionnaire en cours de validité dont la catégorie doit correspondre au projet considéré ou équivalent pour les entreprises étrangères, ainsi que celui, ou ceux des membres du groupement
- Bilans des trois (03) dernières années certifiés par un commissaire aux comptes, pour les entreprises algériennes visés par les services consulaires algériens pour les entreprises étrangères
- Liste nominative du personnel pour l'encadrement, accompagnée de diplômes et des références professionnelles. Pour les entreprises étrangères, ces attestations doivent être dûment visées par les services consulaires algériens
- Références professionnelles du partenaire cocontractant dans des projets similaires confirmées par des attestations de bonne exécution délivrées par les maîtres d'ouvrages. Pour les entreprises étrangères, ces attestations doivent être dûment visées par les services consulaires algériens
- Liste du matériel à engager (Annexe 1) justifiée par les cartes grises pour le matériel roulant, et par des factures d'acquisition pour le reste :
 - Dans le cas d'une location de matériel, la justification devra se faire par contrat notarié
 - Dans le cas d'un leasing la justification doit se faire par le contrat liant le soumissionnaire à sa société de financement.
 - Pour les entreprises étrangères la liste du matériel doit être dûment visée par les services consulaires algériens
- Engagement sur le délai de réalisation, signé

Une caution de soumission supérieure à 1 % du montant de la soumission (copie originale) ou équivalent en monnaie étrangère.

- Attestation de dépôt des comptes sociaux
- Déclaration de probité.

NB : Toutes les pièces réglementaires fiscales et parafiscales doivent être légalisées pour les entreprises algériennes, visées par les services consulaires algériens pour les entreprises étrangères.

Le pli portant Offre financière doit comporter :

- Lettre de soumission

Montant proposé, paraphé et signé

- Délai de réalisation, paraphé et signé comprenant :

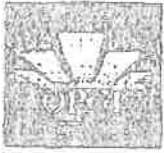
1. Délai de la réalisation
 2. Planning général des travaux
 3. Planning des approvisionnements des matériaux de construction et la mise en place des moyens humains et matériels
- Bordereau des prix unitaires, paraphé et signé
 - Devis quantitatif, paraphé et signé
 - Justification de la part transférable (pour les entreprises étrangères).

NB : La présentation d'une offre non conforme au dossier d'appel d'offre sera rejetée.

La date de dépôt des offres aura lieu le 04/11/2010 à 13 heures, au niveau du foyer de l'OPGI sis au 15, Rue Didouche Mourad, Constantine.

L'ouverture des plis interviendra le même jour à 14 heures, à la même adresse.

Toute offre déposée après cette date et heure ne sera pas prise en considération,



Avis d'attribution provisoire des marchés

Conformément aux dispositions de l'article 43 alinéa 2 du décret présidentiel n°02/250 du 24 juillet 2002, complété et modifié par le décret présidentiel n°03-301 du 11 septembre 2003 et le décret présidentiel n°08-338 du 26/10/2008 portant réglementaire des marchés publics, l'Office de Promotion et de Gestion Immobilière de Constantine informe l'ensemble des soumissionnaires ayant participé à l'avis d'appel d'offres à la concurrence national et international restreint N°05/2010, publié dans les quotidiens nationaux (*EL ACIL, AN-NASR, EL MOUDJAHID* et le BOMOP).

Qu'à l'issue de l'évaluation des offres, les marchés sont attribués provisoirement aux entreprises suivantes :

Lot/Sitè	Lots	Entreprise	Note technique (100 points)	Délais (mois)	Montant de Marché (en TTC)	Motif
Réalisation en bâtiment (sans VRD) de 2050 logements publics locatifs à Ali-Mendjeli Commune du Khroub	400/2000 logts RHP 2008 tranche 3 système traditionnel UV 18	ASLAN YAPI TURQUIE	81,18	22	936.673.244,60	Offre financière acceptable après rabais
	750/2500 logts RHP 2009 tranche 2 système industriel UV 20	ASLAN YAPI TURQUIE	83	22	1.744.548.055,26	Offre financière acceptable après rabais
	900/2500 logts RHP 2009 tranche 3 système industriel UV 20	ASLAN YAPI TURQUIE	75	22	2.121.986.615,63	Offre financière acceptable après rabais
Réalisation en bâtiment (sans VRD) de 450/2500 logements publics locatifs à la commune de Aïn Abid	750/2500 logts RHP 2009 tranche 3 système industriel UV 20	ECE TUR ECE TURIZM	76	15	1.056.403.997,20	Offre financière acceptable après rabais

Tout soumissionnaire qui conteste cet avis, peut introduire un recours dans les dix (10) jours qui suivent la date de publication du présent avis d'attribution, auprès de la commission des marchés compétente (article 101, du décret présidentiel sus-cité).

AVIS D'ATTRIBUTION PROVISOIRE DES MARCHES RECTIFICATIF

Conformément aux dispositions de l'article 43 alinéa 2 du décret présidentiel n° 02/250 du 24 Juillet 2002, complété et modifié par le décret présidentiel n° 03-301 du 11/09/2003 et le décret présidentiel n° 08-308 du 26/10/2008 portant réglementation des marchés publics, l'Office de Promotion et de Gestion Immobilière de CONSTANTINE informe l'ensemble des soumissionnaires ayant participé à l'avis d'appel d'offres à la concurrence national et international restreint N° 05/2010, publié dans les quotidiens nationaux (**EL ACIL, AN-NASR, EL MOUDJAHID et le BOMOP**).

Qu'à l'issue de l'évaluation des offres, les marchés sont attribués provisoirement aux entreprises suivantes :

LOT/SITE	Lots	Entreprises	Note Technique (100 Points)	Délai (Mois)	Montant du marché (en TTC)	Motif
Réalisation en bâtiment (sans VRD) de 2050 Logements Publics Locatifs à Aïn Mendjeli commune du Khroub	400/2000 Logts RHP 2008 tranche 3 système traditionnel UV 18	ASLAN YAPI TURQUIE	81.18	22	927.995.617.82	Offre financière acceptable après rabais
	750/2500 Logts RHP 2009 tranche 2 système industriel UV 20	ASLAN YAPI TURQUIE	83	22	1.744.548.055.26	Offre financière acceptable après rabais
	900/2500 Logts RHP 2009 tranche 3 système industriel UV 20	ASLAN YAPI TURQUIE	75	22	2.121.986.615.63	Offre financière acceptable après rabais
Réalisation en bâtiment (sans VRD) de 450/2500 Logements Publics Locatifs à la commune d'Aïn Abid	450 Logts RHP 2009 tranche 3 système industriel	ECE TUR ECE TURIZM	76	15	1.056.403.979.20	Offre financière acceptable après rabais

Tout soumissionnaire qui conteste cet avis, peut introduire un recours dans les dix (10) jours qui suivent la date de publication du présent avis d'attribution, auprès de la commission des marchés compétente (article 101, du décret présidentiel sus-cité).

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME
OFFICE DE LA PROMOTION ET GESTION IMMOBILIERE - CONSTANTINE.

Opération N° : RHP 2008
Programme : 2500 LOGEMENTS
Projet : 400 LOGEMENTS A ALI ME'NDJELI
Travaux REALISATION DE 400 LOGEMENTS PUBLICS LOCATIFS EN TOUS CORPS D'ETAT. TRANCHE 3

ORDRE DE SERVICE

L'ENTREPRISE : ASLAN YAPI ve TICARRET LTD STI

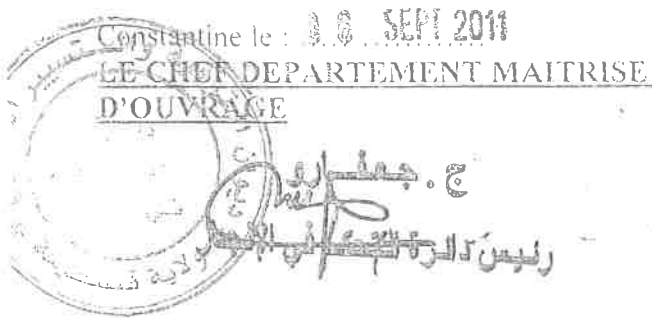
EST INFORME que son marché N° 722/31/11 est approuvé.

EST INVITE :

- A recevoir une copie de son marché portant mention d'approbation.
- A démarrer les travaux le lendemain de la notification du présent ordre de service.

Le présent ODS certifié à la minute inscrit au registre sous le N° 342/1M

Sera notifié à l'entreprise ASLAN YAPI ve TICARRET LTD STI, Par Monsieur le DIRECTEUR GENERAL de l'Office de Promotion et de Gestion Immobilière de CONSTANTINE (O.P.G.I).



OFFICE DE LA PROMOTION ET
GESTION IMMOBILIERE
CONSTANTINE

N° 342/1M d'ordre de registre
Le bulletin de notification doit être détaché
de l'ordre de service est conservé dans le
Bureau du Directeur après avoir été collé
Sur un registre à ongles.

NOTIFICATION

Le 10 SEPT 2011
Je soussigné Monsieur le Directeur Général
Déclare avoir remis à Mr ARSLAN MUSTAFA
CIHAD
la copie certifiée conforme à l'ordre
service en date du :
inscrit sous N° d'ordre : 342/1M

LE PARTENAIRE COCONTRACTANT



QUESTIONNAIRE-INTERVIEW -1-

Dans le cadre de la réalisation d'une thèse de doctorat en management urbain durable, nous avons jugé nécessaire l'élaboration d'un questionnaire adressé à quelques acteurs principaux de la réalisation du logement social en Algérie.

Information sur l'interviewé :

Post occupé :

Ancienneté dans la direction :

Dans la fonction :

Direction :

Date d'entretien :

Information sur la direction :

1/Quel est le degré de contributions de la direction dans la production du logement social en Algérie ?

.....
.....
.....
.....
.....

2/Quels sont les moyens mis en œuvre pour la concrétisation des programmes présidentiel ?

.....
.....
.....
.....
.....

3/Est-ce-que les moyens mis à votre disposition sont suffisants pour faire face à ce type de programme ? dans le cas contraire que préconisez-vous ?

.....
.....
.....
.....
.....

Information sur les entreprises Algériennes :

1//Est-ce que le lancement du premier programme présidentiel 2005/2009 (1 million de logement) a pris en considération la disponibilité et la qualification des entreprises locales ?

.....
.....
.....
.....
.....

2/Est-ce-que les entreprises Algériennes ont été capables de réaliser un tel programme ?

.....
.....
.....
.....

3/Dans le cas échéant, cela est-il dû aux insuffisances des moyens matériels, humains, financiers ou autres ?

.....
.....
.....
.....

Information sur les entreprises étrangères :

1/Quelles sont les circonstances qui ont poussé à faire appel aux entreprises étrangères ? et quelle est la date de leurs intervention en Algérie après l'indépendance ?

.....
.....
.....
.....

2/ Est-ce que l'objectif en vue de réaliser le programme du logement a été atteint ?

.....
.....
.....
.....

3/ Dans le cas échéant, cela est-il dû a la formule de passation (appel d'offre international),
procédure administratives (pièces contractuelles) ou autres ?

.....
.....
.....
.....
.....

QUESTIONNAIRE-INTERVIEW-2-

Dans le cadre de la réalisation d'une thèse de doctorat en management urbain durable, nous avons jugé nécessaire l'élaboration d'un questionnaire adressé à quelques acteurs principaux de la réalisation du logement social en Algérie.

Information sur l'interviewé :

Post occupé :

Ancienneté dans la direction :

Dans la fonction :

Direction :

Date d'entretien :

Information sur le choix des entreprises pour la réalisation du programme du logement social :

1/Quels sont les critères de choix des entreprises susceptibles de réaliser un programme de logement social ? :

.....
.....
.....
.....
.....

2/ Est-ce qu'il existe des entreprises mixtes, des groupements....etc, et quelle sont les lois qui les régissent ?

.....
.....
.....
.....
.....

3/ Quelles sont parmi ces entreprises celles qui ont été favorisées?

.....
.....
.....
.....
.....

Information sur la restriction du choix des entreprises (short-list) :

1// Quels est l'idée de création des short-list ? existe il une ou plusieurs ?

.....
.....
.....
.....
.....

2/Quelles sont les conditions de participation pour leurs élaboration ? existe il un cahier de charge spécifique ?

.....
.....
.....
.....
.....

3/Combien de short-list publiées ? Et en quelle date ? Est-ce qu' elles sont révisable(s) périodiquement ou définitive(s) ?

.....
.....
.....
.....
.....

Information sur l'application de(s) short-list :

1/Au sein de ces listes le choix est-il arbitraire?

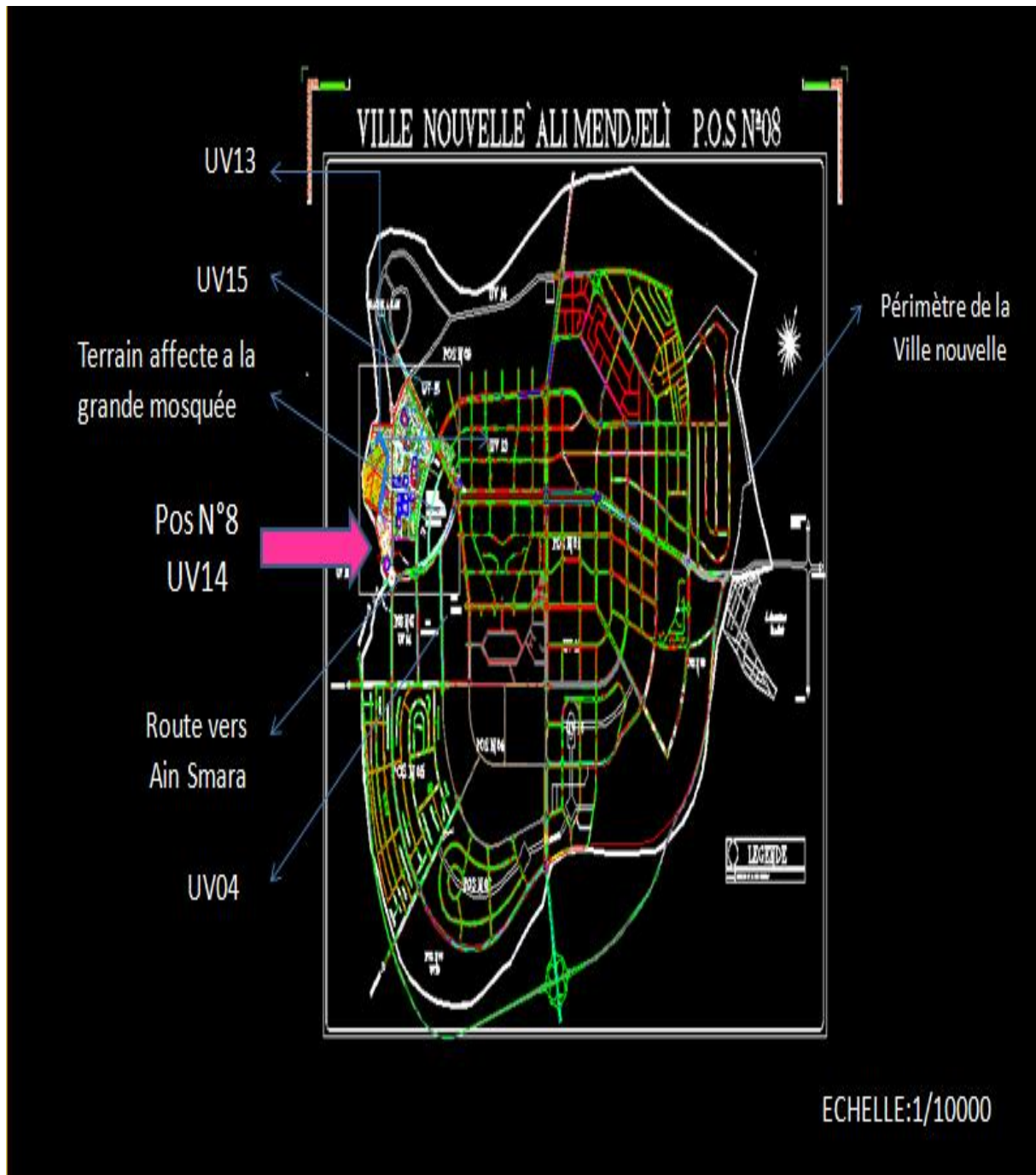
.....
.....
.....
.....
.....

2/ Est-ce que le choix s'effectue au niveau local ou au niveau national ?

.....
.....
.....
.....
.....

3/ Est-ce que l'entreprise déjà bénéficiaire d'un plan de charge peut en avoir d'autre aux détriments d'autres entreprises non bénéficiaire figurant sur la short-list ?

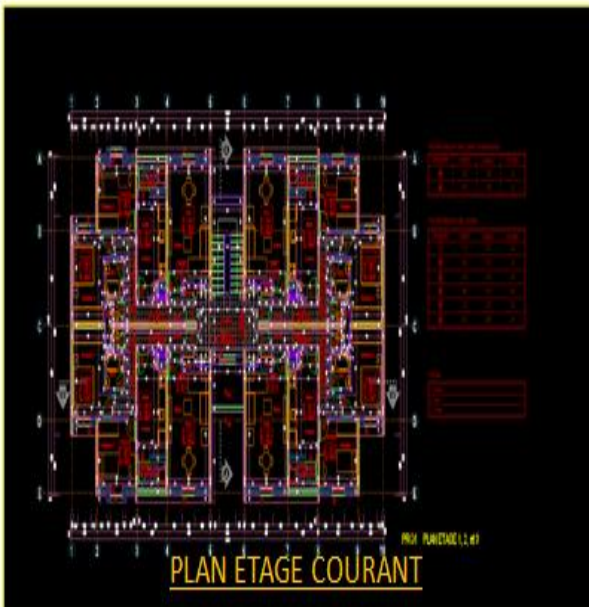
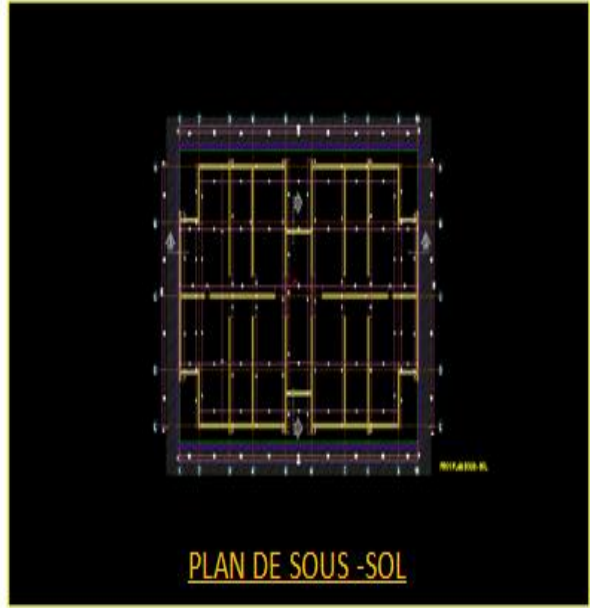
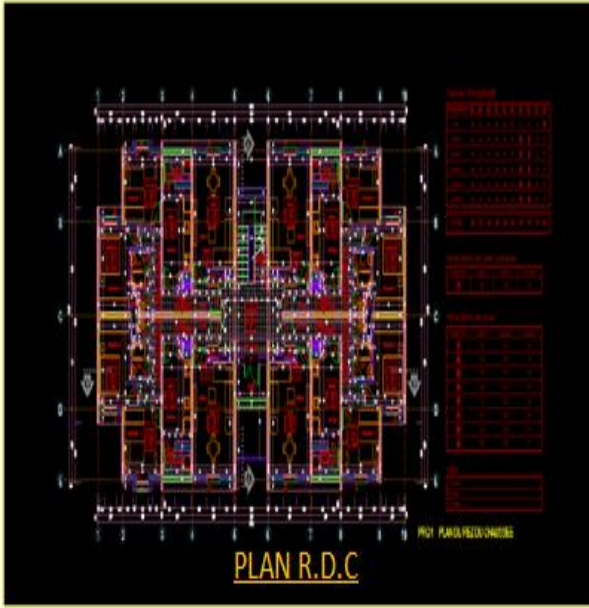
.....
.....
.....
.....
.....



PLAN DE SITUATION, TRAITEMENT AUTEUR



Plan de masse et les 4 programme à réalisé par les 4 jeu de coffrage de l'entreprise turque



LES PLANS DES DIFFERENTS NIVEAUX

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME

MARCHE DE REALISATION

RELATIF A

**La Réalisation en Tous Corps d'Etat
de 750 Logements Publics Locatifs, Tranche 2
à Ali Mendjeli
Wilaya de Constantine
Programme RHP 2009**

L'ENTREPRISE : ASLAN YAPI VE TICARET LTD STI

CAHIER DES PRESCRIPTIONS SPECIALES

CHAPITRE I : Indications générales et description des ouvrages

Article I.01 : Objet du marché :

Le présent marché a pour objet la réalisation en tous corps d'état de 750 logements publics locatifs Tranche 2 (sans VRD) à Ali Mendjell - Wilaya de Constantine « Programme RHP 2009 »

Les travaux objet du présent marché se définissent en une parties , soit :

A. La réalisation du bâtiment (sans VRD) en tous corps d'état ;

Le projet contient un seul lot :

A. Pour la réalisation de logements, (uniquement le bâtiment, sans VRD)
(Projets de 750 logements)

Article I.02 : Procédure de passation du marché :

Le présent marché est passé selon la procédure d'appel d'offres National et International restreint conformément aux articles 21, 23 et 25 du décret présidentiel N° 02/250 du 24 Juillet 2002 modifié et complété, portant réglementation des marchés publics.

Article I.03 : Consistance des travaux :

Les travaux objet du présent marché consistent en :

- La réalisation des travaux de construction de :
750 logements publics locatifs Tranche 2 (sans VRD)

Les prestations, objet du présent marché portent sur la réalisation des travaux suivants :

- a. Infrastructure,
- b. Superstructure,
- c. Électricité,
- d. Etanchéité,
- e. Menuiseries métallique,
- f. Menuiserie en bois,
- g. Plomberie sanitaire,
- h. Peinture-Vitrierie,

Les prestations des travaux et fourniture, objet du présent marché sont clairement définies par l'ensemble des pièces écrites et graphiques, et en particulier le devis descriptif et le devis quantitatif et estimatif, ainsi que les plans d'exécution auxquels le partenaire cocontractant est tenu de se conformer strictement dans l'esprit et dans la lettre.

RECEVUE N° 322/32/M
OBJET : ODS N° 3411/M

Opération N° : 620/2009
Programme : 1500 LOGEMENTS
Projet : 750 LOGEMENTS
Travaux : REALISATION DE 750 LOGEMENTS PUBLICS LOCATIFS EN TOUS CORPS D'ETAT FRANÇAIS

L'ENTREPRISE ASLAN YAPI ve TICARET LTD SI
EST INFORME que son marché N° 322/32/M
EST INVITE

- de soumissionner et de participer à la réalisation de l'opération
- de demander les plans et le règlement de l'opération de programmation des services

Le présent ODS certifié à la minute inscrit au registre sous le N° 3411/M

Sera notifié à l'entreprise ASLAN YAPI S.A. par le Directeur Général de l'ORDRE DE SYNDICAT GENERAL de l'Ordre des Architectes de Tunisie

Constantine le 08 Sept 2011
LE CHEF DE DEPARTEMENT MAITRISE
D'OUVRAGE

10 SEPT 2011
LE SERAIF CONTRACTANT

OFFICE DE PROMOTION ET
GESTION IMMOBILIERE
CONSTANTINE

N° 3411/M
Le bulletin de l'Ordre de Syndicat
de l'Ordre de Syndicat des Architectes de Tunisie
Bureau du Directeur après avoir été
Sur un registre à angle



Mustafa Cihad ARSLAN
Directeur Général

ODS

EXP DELAI

Délai d'exécution 22 mois

Prolongation de délai 3 mois

DELAI EN JOURS

PENALITE

MONTANT PENALITE

12/09/2011

30/11/2014

761 Jours

29 Jours

MONTANT DU MARCHE

$$\begin{array}{r} = \text{-----} \\ \quad 7 \times \text{DELAI} \\ \quad 1\,793\,220\,693,11 \\ = \text{-----} \quad \times 29 \\ \quad 5327 \end{array}$$

$$= \boxed{9\,762\,230,16}$$

(Situation N°44) Mois De Février

LETTRE DE SOUMISSION

Etabli en application des dispositions de l'article 45 du décret présidentiel N° 02-250 du 24-Juillet 2002 modifié et complété, portant réglementation des marchés publics ;

Je soussigné : **ARSLAN MUSTAFA CIHAD**

Profession : **GERANT**

Demeurant au : **05, PARADOU VILLA NO 52 BIS HYDRA ALGER**

Agissant au nom et pour le compte de : **ASLAN YAPI ve TICARET LTD STI**

Inscrit au registre de commerce : **ANKARA TURQUIE**

Après avoir pris connaissance des pièces du projet de contrat et après avoir apprécié à mon point de vue et sous ma responsabilité la nature et la difficulté des prestations à exécuter, revêtu de ma signature, un bordereau des prix et un détail estimatif établis conformément au cadre figurant au dossier du projet.

Me soumetts et m'engage envers : **l'OPGI de Constantine** à exécuter les prestations conformément aux conditions des cahiers des prescriptions spéciales et moyennant la somme en TTC de :

En lettre : **UN MILLIARD NEUF CENT DIX MILLIONS SEPT QUATRE VINGT SIX MILLE QUATRE CENT QUATRE VINGT ET UN DINARS ET SOIXANTE DIX NEUF CENTIMES.**

En chiffre : **1.910.786.481,79 DA**

Délai de la réalisation : **VINGT DEUX (22) MOIS**

Pour la partie non transférable : **1.340.504.508,68 DA EN HT**

L'opérateur public contractant se libérera des sommes dues par lui en faisant donner crédit au compte bancaire au nom de **ASLAN YAPI**, 026 05301 0001520 500/73 ouvert auprès de la banque **ARAB BANK** Agence de **El-Qods**

Pour la partie transférable (monnaie étrangère)

L'opérateur public contractant se libérera des sommes dues par lui en faisant donner crédit au compte bancaire au nom de **ASLAN YAPI**, 026 05301 0001520 500/73 ouvert auprès de banque **TURKIYE VAKIFLAR BANKASI** Agence de **ANKARA TURQUIE**

En cas de non-exécution de l'entreprise que le dit bureau d'études ne tombe pas sous le coup des dispositions de l'article 3 du 19 Juillet 2003 relative à la concurrence.

Fait le : 14/11/2010 à CONSTANTINE

(Nom, Qualité de signataire et cachet du cocontractant)

Mustafa Cihad ARSLAN
GERANT



Reparti Comme Suit :

1) Partie Transférable Soit 25% du montant de l'avenant en HT : (transférable en euro)

= 418 976 797,45 DA

2) Partie Non Transférable en T.T.C :

= 1 374 243 895,66 DA

ARTICLE 05 : PROROGATION DE DELAI D'EXECUTION

- Délai d'exécution initial : 22 mois
- Délai de Prolongations : 03 mois
- Nouveau délai d'exécution : 25 mois

ARTICLE 06 : CLAUSES DE PRINCIPE

Les autres clauses du marché initial non modifiées par les avenants n°01, 02,03 et le présent avenant n°04 demeurent et restent inchangées.

ARTICLE 07 : ENTREE EN VIGUEUR

Le présent Avenant N° 4 entrera en vigueur après son approbation par l'organe de contrôle externe compétent, sa signature par les parties contractantes et sa notification à l'entreprise par l'Ordre De Service.

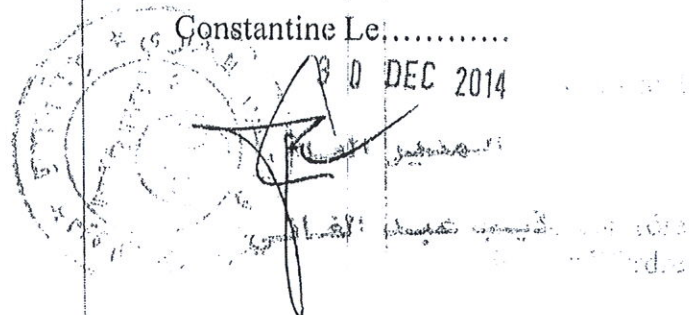
Le Cocontractant

Constantine Le.....



Le Service Contractant

Constantine Le.....



REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME
OFFICE DE LA PROMOTION ET GESTION IMMOBILIERE CONSTANTINE.

Opération N° : RHP 2009
Programme : 2500 LOGEMENTS
Projet : 750 LOGEMENTS A ALI MENDJELI
Travaux : REALISATION DE 750 LOGEMENTS PUBLICS LOCATIFS EN TOUS CORPS
D'ETAT, TRANCHE 2

ORDRE DE SERVICE D'ARRET DES TRAVAUX

L'ENTREPRISE : ASLAN YAPI Ve TICARET LTD STI Titulaire du marché N°722/32/11 notifié le 11/09/2011 relatif à la réalisation de 750 logements publics locatifs tranche 2(Sans VRD) a Ali Mendjli -Wilaya de Constantine « PROGRAMME RHP 2009 »

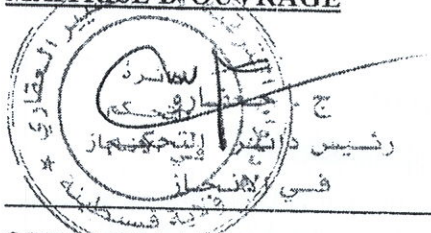
EST INVITE : à arrêter les travaux objet de son marché à compter du 12/09/2011 et ce, En attendant :

- L'approbation du plan d'Aménagement modifié suite à la reprise des études par l'entreprise selon l'accord des services du ministère de l'habitat et de l'urbanisme <<courrier N° 523/DGHC/MHU/2011 DU 23/08/2011>>

Le présent ODS certifié à la minute inscrit au registre sous le N° .5.31/M.....

Sera notifié à l'entreprise ASLAN YAPI Ve TICARET LTD STI, Par Monsieur le DIRECTEUR GENERAL de l'Office de Promotion et de Gestion Immobilière de CONSTANTINE (O.P.G.I).

Constantine le : 12 SEP 2011
**LE CHEF DE DEPARTEMENT
MAITRISE D'OUVRAGE**



OFFICE DE LA PROMOTION ET
GESTION IMMOBILIERE
CONSTANTINE.

N° .5.31/M..... d'ordre de registre
Le bulletin de notification doit être détaché
de l'ordre de service est conservé dans le
Bureau du Directeur après avoir été collé
Sur un registre à ongles.



Constantine le :
LE SERVICE CONTRACTANT

السيد
عزاد سيزر

NOTIFICATION

Le :
Je soussigné Monsieur le Directeur Général
Déclare avoir remis à Mr AZAD SEZER

la copie certifiée conforme à l'ordre
service en date du :
Inscrit sous N° d'ordre : .5.31/M.....

LE PARTENAIRE COCONTRACTANT



REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME
OFFICE DE LA PROMOTION ET GESTION IMMOBILIERE CONSTANTINE.

Opération N° : RHP 2009
Programme : 2500 LOGEMENTS
Projet : 750 LOGEMENTS A ALI MENDJELI
Travaux : REALISATION DE 750 LOGEMENTS PUBLICS LOCATIFS EN TOUS CORPS
D'ETAT, TRANCHE 2

**ORDRE DE SERVICE
DE REPRISE DES TRAVAUX**

L'ENTREPRISE : ASLAN YAPI Ve TICARET LTD STI Titulaire du marché N°722/32/11 notifié le 11/09/2011 relatif à la réalisation de 750 logements publics locatifs tranche 2(Sans VRD) a Ali Mendjli -Wilaya de Constantine « PROGRAMME RHP 2009 »

EST INVITE : à reprendre les travaux objet de son marché à compter du 21/06/2012 et ce, Suite à l'approbation du plan d'aménagement par les services de la DUC

Le présent ODS certifié à la minute inscrit au registre sous le N° .4.7.93/12.....

Sera notifié à l'entreprise ASLAN YAPI Ve TICARET LTD STI, Par Monsieur le DIRECTEUR GENERAL de l'Office de Promotion et de Gestion Immobilière de CONSTANTINE (O.P.G.I).

Constantine le :
LE CHEF DE DEPARTEMENT
MAITRISE D'OUVRAGE

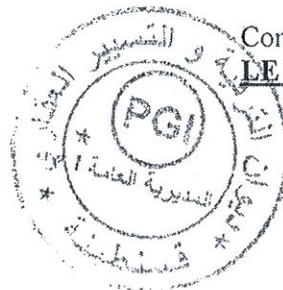


ج. جفكارو
رئيس دائرة التحكم
في الإنجاز

OFFICE DE LA PROMOTION ET
GESTION IMMOBILIERE
CONSTANTINE.

N° .4.7.93/12..... d'ordre de registre
Le bulletin de notification doit être détaché
la copie certifiée conforme à l'ordre
Bureau du Directeur après avoir été collé
Sur un registre à ongles

Constantine le :
LE SERVICE CONTRACTANT



المستفيد
عزاد زهر

NOTIFICATION

Le :
Je soussigné Monsieur le Directeur Général de l'OPGI
Déclare avoir remis à Mr AZAD SEZER
de l'ordre de service est conservé dans le
service en date du :
Inscrit sous N° d'ordre : .4.7.93/12.....

LE PARTENAIRE COCONTRACTANT



LE DIRECTEUR GENERAL
AZAD SEZER

Reparti Comme Suit :

1) Partie Transférable Soit 25% du montant de l'avenant en HT : (transférable en euro)

= 418 976 797,45 DA

2) Partie Non Transférable en T.T.C :

= 1 374 243 895,66 DA

ARTICLE 05 : PROROGATION DE DELAI D'EXECUTION

- Délai d'exécution initial : 22 mois
- Délai de Prolongations : 03 mois
- Nouveau délai d'exécution : 25 mois

ARTICLE 06 : CLAUSES DE PRINCIPE

Les autres clauses du marché initial non modifiées par les avenants n°01, 02,03 et le présent avenant n°04 demeurent et restent inchangées.

ARTICLE 07 : ENTREE EN VIGUEUR

Le présent Avenant N° 4 entrera en vigueur après son approbation par l'organe de contrôle externe compétent, sa signature par les parties contractantes et sa notification à l'entreprise par l'Ordre De Service.

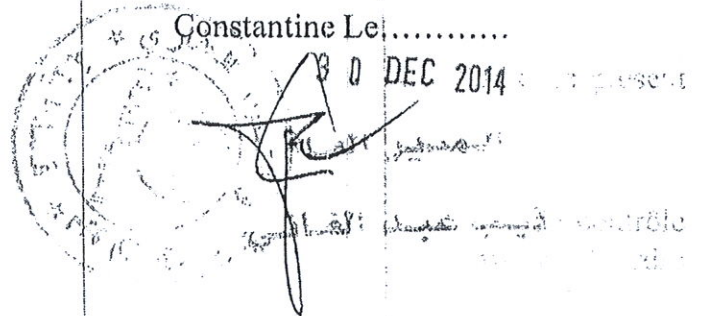
Le Cocontractant

Constantine Le



Le Service Contractant

Constantine Le.....



REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTRE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME
OFFICE DE PROMOTION ET DE GESTION IMMOBILIERE
DE LA WILAYA DE CONSTANTINE

OPERATION : RHP 2009.
PROGRAMME : 2500 LOGEMENTS A TRAVERS LA WILAYA DE CONSTANTINE.
PROJET : 750 LOGEMENTS PUBLICS LOCATIFS A LA NOUVELLE VILLE ALI MENDJELI
TRAVAUX: REALISATION DE 750 LOGEMENTS PUBLICS LOCATIFS EN TCE TRANCHE 2
(SANS VRD) A LA NOUVELLE VILLE ALI MENDJELI WILAYA DE CONSTANTINE.

ORDRE DE SERVICE D'ARRET DES TRAVAUX
(A Titre de Régularisation Intempérie)

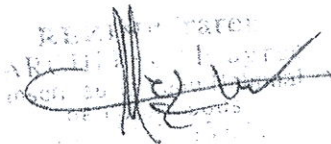
ENTREPRISE: ASLAN YAPI VE TICARET LTD STI.

Titulaire du marché N° 722/ 32/ 11 approuvé le 10/ 09/2011 relatif à la Réalisation des travaux de 750 logements publics locatifs tranche 2 (sans VRD) localisés à la Nouvelle Ville Ali Mendjeli Wilaya de Constantine.

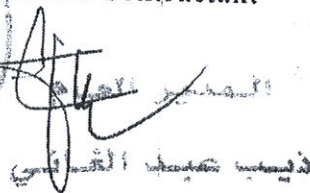
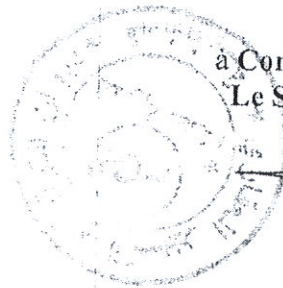
Est invité à : arrêter les travaux , pour une période de 90 jours (représentant 67 jours d'intempérie et 23 jours d'impraticabilité du terrain) en compensation de l'impraticabilité du terrain et des intempéries figurants au verso, ayant survenues au cours de la réalisation des travaux et ce conformément au rapport BET du 29 JAN 2014 et à l'attestation météorologique n° 419 / 002/ 14 / SCC du 26 / 01 / 2014, délivrée par l'Office National de la Météorologie, Station Météorologique de Constantine (Ain El Bey).

Le présent O.D.S. certifié et inscrit sous le n° 06/114 sera notifié à l'entreprise ASLAN YAPI VE TICARET LTD STI, demeurant à :05,Rue PARADOU, Villa N°52Bis,16405-HYDRA-ALGER, par Monsieur le Directeur Général de l'Office de Promotion et de Gestion Immobilière de Constantine (O.P.G.I)

à Constantine, le : 02 FEV 2014
Le Maître de l'œuvre



à Constantine, le : 02 FEV 2014
Le Service Contractant



NOTIFICATION

Le 02 FEV 2014
Le soussigné, Mr Le Directeur Général de l'O.P.G.I Déclare avoir remis au représentant du : ASLAN YAPI VE TICARET LTD STI, LA copie certifiée conforme à l'ordre de service en date du inscrit sous le n° 06/114.

LE COCONTRACTANT



LE DIRECTEUR GENERAL
AZAD SEZER

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'HABITAT DE L'URBANISME ET DE LA VILLE
OFFICE DE PROMOTION ET DE GESTION IMMOBILIERE
DE LA WILAYA DE CONSTANTINE

OPERATION : RHP 2009.

PROGRAMME : 2500 LOGEMENTS A TRAVERS LA WILAYA DE CONSTANTINE.

PROJET : 750 LOGEMENTS PUBLICS LOCATIFS A LA NOUVELLE VILLE ALI MENDJELI

TRAVAUX: REALISATION DE 750 LOGEMENTS PUBLICS LOCATIFS EN TCE TRANCHE 2
(SANS VRD) A LA NOUVELLE VILLE ALI MENDJELI WILAYA DE CONSTANTINE.

ORDRE DE SERVICE D'ARRET DES TRAVAUX
(A Titre de Régularisation Intempérie)

ENTREPRISE: ASLAN YAPI VE TICARET LTD STI.

Titulaire du marché N° 722/ 32/ 11 approuvé le 10/ 09/2011 relatif à la Réalisation des travaux de 750 logements publics locatifs tranche 2 (sans VRD) localisés à la Nouvelle Ville Ali Mendjeli Wilaya de Constantine.

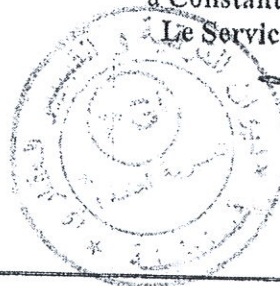
Est invité à : arrêter les travaux objet de son marché, pour une période de 41 jours (représentant 23 jours d'intempérie et 18 jours d'impraticabilité du terrain) en compensation de l'impraticabilité du terrain et des intempéries figurants au verso, ayant survenues au cours de la réalisation des travaux et ce conformément au rapport BET du 11/09/2014, et à l'attestation météorologique n° 419 / 006/ 14 / SCC du 10 / 09 / 2014. délivrée par l'Office National de la Météorologie, Station Météorologique de Constantine (Ain El Bey).

Le présent O.D.S. certifié et inscrit sous le n° 396/14... sera notifié à l'entreprise ASLAN YAPI VE TICARET LTD STI, demeurant à : 05, Rue PARADOU, Villa N°52Bis, 16405-HYDRA-ALGER, par Monsieur le Directeur Général de l'Office de Promotion et de Gestion Immobilière de Constantine (O.P.G.I)

à Constantine, le : ... 24 SEPT 2014
Le Bureau d'Etude de Suivi

REZINE FAREK
ARCHITECTE agréée
inscrit au Tableau National
de l'ordre sous
le n° 086127071

à Constantine, le : ... 24 SEPT 2014
Le Service Contractant

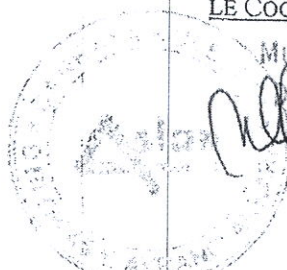


NOTIFICATION

Le soussigné, Mr Le Directeur Général de l'O.P.G.I Déclare avoir remis au représentant du : ASLAN YAPI VE TICARET LTD STI, LA copie certifiée conforme à l'ordre de service en date du ... 24 SEPT 2014 inscrit sous le n°

LE COCONTRACTANT

Mustafa Ghad ARSLAN
DIRECTEUR GENERAL



ODS

EXP DELAI

Délai d'exécution 22 mois

Prolongation de délai 3 mois

DELAI EN JOURS

PENALITE

12/09/2011

30/11/2014

761 Jours

29 Jours

MONTANT PENALITE

MONTANT DU MARCHÉ

=		
	<hr/>	
	7 X DELAI	
	1 793 220 693,11	
=	<hr/>	X 29
	5327	
=	<hr/>	
	9 762 230,16	

(Situation N°44) Mois De Février

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

Code fiscal: 31108400005226

RC N°: 46925 Du 29/06/1981

SITUATION N° 44

Marché n° 722/32/11 La Réalisation en Tous Corps d'Etat de 750 Logements Publics Locatifs, Tranche 2 (sans VRD) à All Mendjell Wilaya de Constantine Programme RHP 2009

ENTREPRISE : ASLAN YAPI VE TICARET LTD STI

Siège social : 5 Rue Paradou Villa N° 52 Bis Hydra 16405 ALGER

Compte Bancaire en DA : FRANSABANK EL DJAZAIR 45 B, Lot Petite Provence, Hydra 16405, alger

N°: 035 01601 2205100014-23

compte CEDAC: 035 01601 2205400025-53

Adresse et N° de compte bancaires en devlse à l'étranger : TC ZIRAAT BANKASI A.S. ANKARA ,

AGENCE 2211 TICARI ŞUBESI

N°: 3376314-5003

IBAN : TR 77 0001 0022 1103 3763 1450 03

Nouveau Montant du Marche 1.793.220.693,11 DA.

حقوق من طرف
شيفو سفيدان
2017

	ARRETE AU: 29/02/2016	Montant en DA
Montant des travaux cumulés en TTC		1 709 859 329,84
Montant avance forfaitaire part transférable		0,00
Montant avance forfaitaire part non transférable		0,00
Montant avance matières premières		0,00
Montant Actualisation des prix N°01		9 581 490,36
Montant Revision des prix N°01		86 157 823,29
Montant Actualisation des prix N°02		8 570 107,23
Montant Revision des prix N°02		78 788 425,18
Montant Actualisation des prix N°03		3 574 157,27
Montant Revision des prix N°03		33 148 107,83
Autres		0,00
TOTAL (01)		1 929 679 441,00
À Déduire		
Montant des travaux réalisés précédemment		1 590 224 217,82
Montant avance forfaitaire part transférable Reçues		0,00
Montant Actualisation des prix N°01		9 581 490,36
Montant Revision des prix N°01		86 157 823,29
Montant Actualisation des prix N°02		8 570 107,23
Montant Revision des prix N°02		78 788 425,18
Montant Actualisation des prix N°03		3 574 157,27
Montant Revision des prix N°03		33 148 107,83
Autres		0,00
TOTAL (02)		1 810 044 328,98
Montant brut de la situation (03) = (01) - (02)		119 635 112,02
Montant brut de la situation part transférable % 25 en HT (04)		27 952 128,97
Montant brut de la situation part non transférable TTC (05) = (03) - (04)		91 682 983,05
Remboursement à effectuer :		
	Penallité De Retard	9 762 230,16
	Penallite Part Transferable	2 280 894,89
	Penallite Part Non Transferable	7 481 335,27
	Total remboursement part transférable	
	Total remboursement part non transférable	
Montant de la situation en HT part transférable		25 671 234,08
Montant de la situation en TTC part non transférable		84 201 647,78
Retenu de garantie 5 %		0,00
Montant net à payer à l'entreprise part transférable en HT		25 671 234,08
Montant net à payer à l'entreprise part non transférable en TTC		84 201 647,78

Montant Paiement Transferable Cumulé (HT)	429 525 270,49
POUR MÉMOIRE (DA)	
Tva Mois :	
	7 826 596,13
Tva Cumulé :	126 240 711,07
Remboursement Cumulé Effectué	0,00
Av fort part non transférable:	
Montant retenue de garantie Part Transferable	2 567 991,94
Montant retenue de garantie Part Non Transferable	8 423 013,59

Le montant net à payer de la présent situation (part transférable) s'élève à la somme de (en HT) :
Vingt cinq millions six cent soixante et onze mille deux cent trente quatre Dinars Algeriens et Huit Centimes

Le Montant net à payer de la présent situation (part non transférable) s'élève à la somme de (en TTC) :
Quatre-vingt quatre millions deux cent un mille six cent quarante sept Dinars Algeriens et Solxante dix huit Centimes

LE MAITRE DE L'OUVRAGE

LE BET CHARGE DE SUIVI

ASLAN YAPI VE TICARET LTD STI
(cachet et signature)

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

Code fiscal: 311084000005226

RC N°: 46925 Du 29/06/1981

SITUATION N° 30

Marché n° 722/32/11 La Réalisation en Tous Corps d'Etat de 750 Logements Publics Locatifs, Tranche 2 (sans VRD) à Ali Mendjell Wilaya de Constantine
Programme RHP 2009

ENTREPRISE : ASLAN YAPI VE TICARET LTD STI

Siège social : 5 Rue Paradou Villa N° 52 Bis Hydra 16405 ALGER

Compte Bancaire en DA : FRANSABANK EL DJAZAIR 45 B, Lot Petite Provence, Hydra 16405, alger

N°: 035 01601 2205100014-23

compte CEDAC: 035 01601 2205400025-53

Adresse et N° de compte bancaires en devise à l'étranger : BANK ASYA BAŞKENT KURUMSAL ŞUBESİ/ANKARA, ESKİŞEHİR YOLU ARMADA İŞ MERKEZİ KAT 20 NO 34 SÖĞÜTÖZÜ ANKARA-TURQUIE

N°: 71-3552075-7 USD

IBAN : TR 140020800071035520750007

Nouveau Montant du Marche 1.793.220.693,11 DA.

حقوق من طرف
ثيو سفيان
متابعة محقق
13 JUL 2015

	ARRETE AU: 31/12/2014	Montant en DA
Montant des travaux cumulés en TTC		811 080 911,40
Montant avance forfaitaire part transférable		0,00
Montant avance forfaitaire part non transférable		0,00
Montant avance matières premières		0,00
Autres		0,00
TOTAL (01)		811 080 911,40
À Déduire		
Montant des travaux réalisés précédemment		768 285 587,55
Montant avance forfaitaire part transférable Reçues		0,00
Montant avance forfaitaire part non transférable Reçues		0,00
Montant avance matières premières Reçues		0,00
Autres		0,00
TOTAL (02)		768 285 587,55
Montant brut de la situation (03) = (01) - (02)		42 795 323,85
Montant brut de la situation part transférable % 25 en HT (04)		9 998 907,43
Montant brut de la situation part non transférable TTC (05) = (03) - (04)		32 796 416,42
Remboursement à effectuer :		
Montant avance forfaitaire part transférable % <i>Penalite retard d</i>		6 752 896,16
Montant avance forfaitaire part non transférable %		0,00
Montant avance matières premières part non transférable %		0,00
Total remboursement part transférable		6 752 896,16
Total remboursement part non transférable		0,00
Montant de la situation en HT part transférable <i>Penalite</i>		9 998 907,43
Montant de la situation en TTC part non transférable		32 796 416,42
Retenu de garantie 5 %		0,00
Montant net à payer à l'entreprise part transférable en HT		9 998 907,43
Montant net à payer à l'entreprise part non transférable en TTC		32 796 416,42

Montant Paiement Transférable Cumulé (HT)	187.997.106,22
189.504.885,69	
POUR MÉMOIRE (DA)	
Tva Mois :	2 799 694,08
Tva Cumulé :	53 061 368,01
Remboursement Cumulé Effectué	0,00
Av fort part non transférable:	0,00
Av matière première part non transférable:	0,00

montant cumulé Penalite
 1. P. transférable =
 1.577.779,47
 2. P. non transférable =
 5.175.116,69
 8.421.127,96
 27.621.299,73
 8.421.127,96
 27.621.299,73

Le montant net à payer de la présent situation (part transférable) s'élève à la somme de (en HT) :

~~Neuf Millions Neuf Cent Quatre-Vingt-Dix-Huit Mille Neuf Cent Sept Dinars Algériens Quarante-Trois Centimes.~~

~~Neuf millions quatre cent vingt un mille cent vingt sept dinars Algériens quatre vingt seize centimes.~~
 Le Montant net à payer de la présent situation (part non transférable) s'élève à la somme de (en TTC) :

~~Trente-Dix-Millions-Sept-Cent-Quatre-Vingt-Seize-Mille-Quatre-Cent-Seize Dinars Algériens Quarante-Deux Centimes.~~

~~vingt sept millions six cent vingt un mille deux cent quatre vingt dix neuf dinars Algériens~~
 Déposé le :
 soixante treize centimes.

LE MAITRE DE L'OUVRAGE
 Signature
 2015

LE BET CHARGE DE SUIVI
 REZINE Tarek
 ARCHITECTE agréé
 Inscrit au Tableau National
 de l'Ordre des
 TE N° 0686725107L

L'ENTREPRISE
 ASLAN YAPI ve TICARET LTD:STI
 (cachet et signature)
 09 JUL 2015
 Directeur des Travaux

Correction en rouge
 Approuvé par B.E.T

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'HABITAT, DE L'URBANISME ET DE LA VILLE
OFFICE DE PROMOTION ET DE GESTION IMMOBILIERE DE
CONSTANTINE

OPERATION : RHP 2009

PROGRAMME : 2500 LOGEMENTS

PROJET : Réalisation en tous corps d'état de 750 logements publics locatifs, tranche 02 à Ali Mendjeli Wilaya de Constantine.

MARCHE N° : 722/32/11

MAITRE DE L'OUVRAGE : O.P.G.I de Constantine

BET CHARGE DE SUIVI : REZINE Tarek

ENTREPRISE : ASLAN YAPI ve TICARRET LTD STI

Constantine le 03/03/2016

PROCES VERBAL DE LA RECEPTION
PROVISOIRE

Étaient présents :

Mr : REZINE Tarek

Mr : BENSABER Rofia

Mr : M.IHSAN ADLi

Mr : BERKANE Khalil

Représentant : BET chargé de Suivi

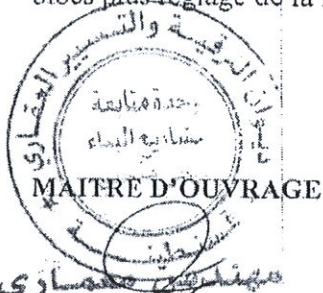
Représentant : O.P.G.I Unité-Nouvelle Ville Ali Mendjeli

Représentant : Entreprise ASLAN YAPI ve TICARRET LTD STI

Représentant : C.T.C

En ce jour le Trois Mars de l'année Deux Mille Seize la commission composée des membres sus cités s'est déplacée sur site du projet réalisation en TCE de 750 logements publics locatifs, tranche 02 à Ali Mendjeli UV 20 Wilaya de Constantine, en vue de procéder à la réception provisoire des travaux de 750 logements réalisés par l'entreprise ASLAN YAPI ve TICARRET LTD STI

Après visite des lieux la réception provisoire est prononcée sous réserves (nettoyage des blocs plus réglage de la menuiserie avec toutes réserves de la peinture).



M. IHSAN ADLI
بن زينو روفية

B.E.T
CHARGE DE SUIVI

REZINE Tarek
ARCHITECTE Agrégé
Inscrit au Tableau National
de 1^{er} ordre sous
le N° 06861/25/ML

ENTREPRISE

Signature of the contractor
C.T.C
الجمعية الوطنية للمهندسين المعماريين
C.T.C
مكتب المهندسين المعماريين

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME

MARCHE DE REALISATION

N° 728/33/11

RELATIF A

La Réalisation en Tous Corps d'Etat
de 900 Logements Publiques Locatifs, Tranche 3
à Ali Mendjeli
Wilaya de Constantine
Programme RHP 2009

L'ENTREPRISE : ASLAN YAPI VE TICARET LTD STI

CAHIER DES PRESCRIPTIONS SPECIALES

CHAPITRE I : Indications générales et description des ouvrages

Article I.01 : Objet du marché :

Le présent marché a pour objet la réalisation en tous corps d'état de 900 logements publics locatifs Tranche 3 (sans VRD) à Ali Mendjeli - Wilaya de Constantine « Programme RHP 2009 »

Les travaux objet du présent marché se définissent en une parties , soit :

A. La réalisation du bâtiment (sans VRD) en tous corps d'état ;

Le projet contient un seul lot :

A. Pour la réalisation de logements, (uniquement le bâtiment, sans VRD)
(Projets de 900 logements)

Article I.02 : Procédure de passation du marché :

Le présent marché est passé selon la procédure d'appel d'offres National et International restreint conformément aux articles 21, 23 et 25 du décret présidentiel N° 02/250 du 24 Juillet 2002 modifié et complété, portant réglementation des marchés publics.

Article I.03 : Consistance des travaux :

Les travaux objet du présent marché consistent en :

- La réalisation des travaux de construction de :
900 logements publics locatifs Tranche 3 (sans VRD)

Les prestations, objet du présent marché portent sur la réalisation des travaux suivants :

- Infrastructure,
- Superstructure,
- Electricité,
- Etanchéité,
- Menuiseries métallique,
- Menuiserie en bois,
- Plomberie sanitaire,
- Peinture-Vitrierie,

Les prestations des travaux et fourniture, objet du présent marché sont clairement définies par l'ensemble des pièces écrites et graphiques, et en particulier le devis descriptif et le devis quantitatif et estimatif, ainsi que les plans d'exécution auxquels le partenaire cocontractant est tenu de se conformer strictement dans l'esprit et dans la lettre.

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'HABITAT, DE L'URBANISME
OFFICE DE LA PROMOTION ET DES CONSTRUCTION DE CONSTANTINE

Operation N° : RBP 2009
Programme : 2500 LOGEMENTS
Projet : 900 LOGEMENTS A ALGER CENTRE
Travaux : REALISATION DE 900 LOGEMENTS ET SERVICES LOCATIFS EN TOUS CORPS D'ETAT, TRANCHE 3

L'ENTREPRISE ASLAN YAPILAR TICARET LTD STI
EST INFORME, que son marché N° 322/33/M
EST INVITE :

- A recevoir une copie de son marché par voie électronique
- A démarrer les travaux le lendemain de la notification de son arrivée

Le présent ODS certifié à la minute inscrit au registre sous le N° 343/M
Sera notifié à l'entreprise ASLAN YAPILAR TICARET LTD STI par le Directeur Général de l'Office de Promotion et des Constructions de Constantine.

Constantine le : 08 SEPT 2011
LE CHEF DEPARTEMENT MAITRISE D'OUVRAGE

Constantine le : 10 SEPT 2011
LE SERVICE CONTRACTANT

ج. جعفرارو
رئيس دائرة التحكم في الاجازات

OFFICE DE L'ORDRE DE
GESTION IMMOBILIERE
CONSTANTINE

N° 343/M d'ordre de registre
Le bulletin de notification doit être adressé
de l'ordre de service et conseil au
Bureau du Directeur après avoir été
inscrit au registre à onglet



343/M

LE DIRECTEUR GENERAL

Mustafa Demir ARSLAN Mustafa Cihad ARSLAN
Directeur Général Directeur Général

ODS

EXP DELAI

Délai d'exécution

Prolongation de délai

DELAI EN JOURS

PENALITE

12/09/2011

30/11/2014 /

22 mois

3 mois

761 Jours

29 Jours

MONTANT PENALITE

MONTANT DU MARCHE

$$\begin{array}{r} = \\ \hline 7 \text{ X DELAI} \\ \hline 2\,178\,830\,312,26 \\ = \\ \hline 5327 \end{array} \quad \text{X 29}$$

= 11 861 475,32

(Situation N°44) Mois De Février

LETRE DE SOUMISSION

Etabli en application des dispositions de l'article 45 du décret présidentiel N° 02-250 du 24-Juillet 2002 modifié et complété, portant réglementation des marchés publics ;

Je soussigné : **ARSLAN MUSTAFA CIHAD**

Profession : **GERANT**

Demeurant au : **05, PARADOU VILLA N° 52 BIS HYDRA ALGER**

Agissant au nom et pour le compte de : **ASLAN YAPI ve TICARETLTD STI**

Inscrit au registre de commerce : **ANKARA TURQUIE**

Après avoir pris connaissance des pièces du projet de contrat et après avoir apprécié à mon point de vue et sous ma responsabilité la nature et la difficulté des prestations à exécuter, revêtu de ma signature, un bordereau des prix et un détail estimatif établis conformément au cadre figurant au dossier du projet.

Me soumetts et m'engage envers : l'OPGI de Constantine à exécuter les prestations conformément aux conditions des cahiers des prescriptions spéciales et moyennant la somme en TTC de :

En lettre : **DEUX MILLIARDS DEUX CENT QUATRE VINGT QUATORZE MILLIONS TRENTE NEUF MILLE SIX CENT VINGT DEUX DINARS ET QUATRE VINGT CENTIMES.**

En chiffre : **2.294.039.622,80 DA**

Délai de la réalisation : **VINGT DEUX (22) MOIS**

Pour la partie non transférable : **1.608.166.839,30 DA EN HT**

L'opérateur public contractant se libérera des sommes dues par lui en faisant donner crédit au compte bancaire au nom de **ASLAN YAPI**, 026 05301 0001520 500/73 ouvert auprès de la banque **ARAB BANK** Agence de **EL QODS**

Pour la partie transférable (monnaie étrangère)

L'opérateur public contractant se libérera des sommes dues par lui en faisant donner crédit au compte bancaire **233 761** ouvert auprès de la banque **TURKIYE VAKIFLAR BANKASI** Agence de **ANKARA MERKEZ SUBE**

J'affirme sous peine de résiliation de plein droit du marché ou de sa mise en régie aux torts exclusifs de l'entreprise que le dit bureau d'études ne tombe pas sous le coup des interdictions édictées par la législation et la réglementation en vigueur et les dispositions de l'ordonnance N° 03/03 du 19 Juillet 2003 relative à la concurrence.

Fait le : 14/11/2010 à CONSTANTINE

(Nom, Qualité de signataire et cachet du cocontractant)


Mustafa Cihad ARSLAN
GERANT

ODS

EXP DELAI

Délai d'exécution

Prolongation de délai

DELAI EN JOURS

PENALITE

12/09/2011

30/11/2011

22 mois

3 mois

761 Jours

29 Jours

MONTANT PENALITE

MONTANT DU MARCHE

=

7 X DELAI
2 178 830 312,26
----- X 29
5327

= 11 861 475,32

(Situation N°44) Mois De Févrler

302

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME
OFFICE DE LA PROMOTION ET GESTION IMMOBILIERE CONSTANTINE.

Opération N° : RHP 2009
Programme : 2500 LOGEMENTS
Projet : 900 LOGEMENTS A ALI MENDJELI
Travaux : REALISATION DE 900 LOGEMENTS PUBLICS LOCATIFS EN TOUS CORPS
D'ETAT, TRANCHE3

ORDRE DE SERVICE D'ARRET DES TRAVAUX

L'ENTREPRISE : ASLAN YAPI Ve TICARET LTD STI Titulaire du marché N°722/33/11 notifié le 11/09/2011 relatif à la réalisation en tous corps d'état de 900 logements publics locatifs tranche 3 à Ali Mendjli –Wilaya de Constantine « PROGRAMME RHP 2009 »

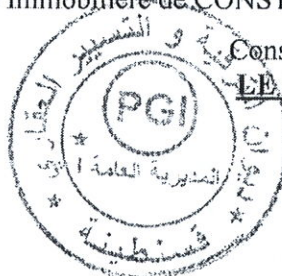
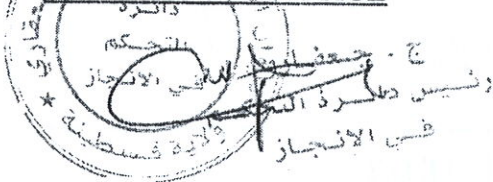
EST INVITE : à arrêter les travaux objet de son marché à compter du 12/09/2011 et ce, En attendant :

- L'approbation du plan d'Aménagement modifié suite à la reprise des études par l'entreprise selon l'accord des services du ministère de l'habitat et de l'urbanisme <<courrier N° 523/DGHC/MHU/2011 DU 23/08/2011>>

Le présent ODS certifié à la minute inscrit au registre sous le N° 32/11.....

Sera notifié à l'entreprise ASLAN YAPI Ve TICARET LTD STI, Par Monsieur le DIRECTEUR GENERAL de l'Office de Promotion et de Gestion Immobilière de CONSTANTINE (O.P.G.I).

Constantine le : 9.9.2011
LE CHEF DE DEPARTEMENT
MAITRISE D'OUVRAGE



Constantine le :
LE SERVICE CONTRACTANT

OFFICE DE LA PROMOTION ET
GESTION IMMOBILIERE
CONSTANTINE.

N° 32/11..... d'ordre de registre
Le bulletin de notification doit être détaché
de l'ordre de service est conservé dans le
Bureau du Directeur après avoir été collé
Sur un registre à ongles.

NOTIFICATION

Le :
Je soussigné Monsieur le **Directeur Général**
Déclare avoir remis à **AZAD SEZER**

la copie certifiée conforme à l'ordre
service en date du :
Inscrit sous N° d'ordre : 32/11.....

LE PARTENAIRE COCONTRACTANT



LE DIRECTEUR GENERAL
AZAD SEZER

A-
93

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME
OFFICE DE LA PROMOTION ET GESTION IMMOBILIERE CONSTANTINE.

Opération N° : RHP 2009
Programme : 2500 LOGEMENTS
Projet : 900 LOGEMENTS A ALI MENDJELI
Travaux : REALISATION DE 900 LOGEMENTS PUBLICS LOCATIFS EN TOUS CORPS
D'ETAT, TRANCHE3

**ORDRE DE SERVICE
DE REPRISE DES TRAVAUX**

L'ENTREPRISE : ASLAN YAPI Ve TICARET LTD STI Titulaire du marché N°722/33/11 notifié le 11/09/2011 relatif à la réalisation en tous corps d'état de 900 logements publics locatifs tranche 3 à Ali Mendjli -Wilaya de Constantine « PROGRAMME RHP 2009 »

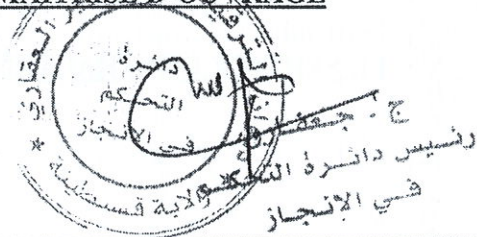
EST INVITE : à reprendre les travaux objet de son marché à compter du 21/06/2012 et ce, Suite à l'approbation du plan d'aménagement par les services de la DUC.

Le présent ODS certifié à la minute inscrit au registre sous le N° 480/12.....

Sera notifié à l'entreprise ASLAN YAPI Ve TICARET LTD STI, Par Monsieur le DIRECTEUR GENERAL de l'Office de Promotion et de Gestion Immobilière de CONSTANTINE (O.P.G.I).

Constantine le :

**LE CHEF DE DEPARTEMENT
MAITRISE D'OUVRAGE**



Constantine le :

LE SERVICE CONTRACTANT



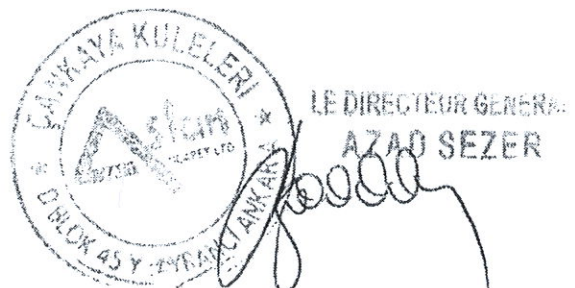
OFFICE DE LA PROMOTION ET
GESTION IMMOBILIERE
CONSTANTINE.

N° 480/12..... d'ordre de registre
Le bulletin de notification doit être détaché
la copie certifiée conforme à l'ordre
Bureau du Directeur après avoir été collé
Sur un registre à ongles

NOTIFICATION

Le :
Je soussigné Monsieur le Directeur Général de l'OPGI
Déclare avoir remis à Mr AZAD SEZER
de l'ordre de service est conservé dans le
service en date du :
Inscrit sous N° d'ordre : 480/12.....

LE PARTENAIRE COCONTRACTANT



Reparti Comme Suit :

1) Partie Transférable Soit 25% du montant de l'avenant en HT : (transférable en Euro)
= 509 072 502,86 DA

2) Partie Non Transférable en T.T.C:
= 1 669 757 809,40 DA

ARTICLE 05 : PROROGATION DE DELAI D'EXECUTION

- Délai d'exécution initial : 22 mois
- Délai de Prolongations : ~~03 mois~~
- Nouveau délai d'exécution : 25 mois

ARTICLE 06 : CLAUSES DE PRINCIPE

Les autres clauses du marché initial non modifiées par les avenants n°01, 02,03 et le présent avenant n°04 demeurent et restent inchangés.

ARTICLE 07 : ENTREE EN VIGUEUR

Le présent Avenant N° 4 entrera en vigueur après son approbation par l'organe de contrôle externe compétent, sa signature par les parties contractantes et sa notification à l'entreprise par l'Ordre De Service.

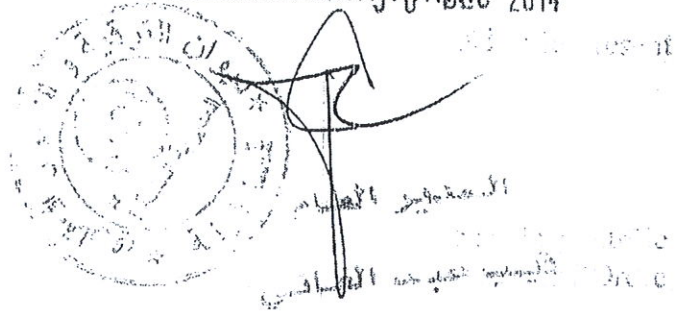
Le Cocontractant

Constantine Le



Le Service Contractant

Constantine Le... 3.0. DEC 2014



ETB
30

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'HABITAT ET E L'URBANISME
OFFICE DE PROMOTION ET DE GESTION IMMOBILIERE
DE LA WILAYA DE CONSTANTINE

OPERATION : RHP 2009.
PROGRAMME : 2500 LOGEMENTS A TRAVERS LA WILAYA DE CONSTANTINE.
PROJET : 900 LOGEMENTS PUBLICS LOCATIFS A LA NOUVELLE VILLE ALI MENDJELI
TRAVAUX: REALISATION DE 900 LOGEMENTS PUBLICS LOCATIFS EN TCE TRANCHE 3
(SANS VRD) A LA NOUVELLE VILLE ALI MENDJELI WILAYA DE CONSTANTINE.

ORDRE DE SERVICE D'ARRET DES TRAVAUX
(A Titre de Régularisation Intempérie)

ENTREPRISE: ASLAN YAPI VE TICARET LTD STI.

Titulaire du marché N° 722/ 33/ 11 approuvé le 10/ 09/2011 relatif à la Réalisation des travaux de 900 logements publics locatifs tranche 3 (sans VRD) localisés à la Nouvelle Ville Ali Mendjeli Wilaya de Constantine.

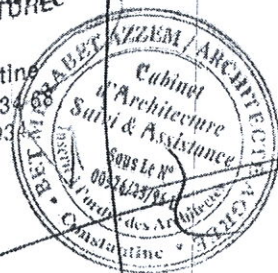
Est invité à : arrêter les travaux , pour une période de 90 jours (représentant 67 jours d'intempérie et 23 jours d'impraticabilité du terrain) en compensation de l'impraticabilité du terrain et des intempéries figurants u verso, ayant survenues au cours de la réalisation des travaux et ce conformément au rapport BET du ... 29 JAN 2014 ..., et à l'attestation météorologique n° 419 / 002/ 14 / SCC du 26 / 01 / 2014. délivrée par l'Office National de la Météorologie, Station Météorologique de Constantine (Ain El Bey).

Le présent O.D.S. certifié et inscrit sous le n° 17 Pns/14 sera notifié à l'entreprise **ASLAN YAPI VE TICARET LTD STI**, demeurant à : 05, Rue PARADOU, Villa N°52Bis, 16405-HYDRA-ALGER, par Monsieur le Directeur Général de l'Office de Promotion et de Gestion Immobilière de Constantine (O.P.G.I)

à Constantine. le : ... 02 FEB 2014 ...

Le Maître de l'œuvre

BUREAU D'ETUDE D'ARCHITECTURE
GUESSAB Ahlam
Cité El Riad N° 402 Constantine
Mob : 0770 44 50 89 / 0772 77 34
N° d'Agrément : C 04/25/0493



à Constantine, le : ... 02 FEB 2014 ...

Le Service Contractant

NOTIFICATION

02 FEB 2014

Le Le soussigné, Mr Le Directeur Général de l'O.P.G.I Déclare avoir remis au représentant du : **ASLAN YAPI VE TICARET LTD STI**, LA copie certifiée conforme à l'ordre de service en date du inscrit sous le n° 17 Pns/14

LE COCONTRACTANT

LE DIRECTEUR GENERAL
AZAD SEZER

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'HABITAT DE L'URBANISME ET DE LA VILLE
OFFICE DE PROMOTION ET DE GESTION IMMOBILIERE
DE LA WILAYA DE CONSTANTINE

OPERATION : RHP 2009.
PROGRAMME : 2500 LOGEMENTS A TRAVERS LA WILAYA DE CONSTANTINE.
PROJET : 900 LOGEMENTS PUBLICS LOCATIFS A LA NOUVELLE VILLE ALI MENDJELI
TRAVAUX: REALISATION DE 900 LOGEMENTS PUBLICS LOCATIFS EN TCE TRANCHE 3
(SANS VRD) A LA NOUVELLE VILLE ALI MENDJELI WILAYA DE CONSTANTINE.

ORDRE DE SERVICE D'ARRET DES TRAVAUX
(A Titre de Régularisation Intempérie)

ENTREPRISE: ASLAN YAPI VE TICARET LTD STI.

Titulaire du marché N° 722/ 33/ 11 approuvé le 10/ 09/2011 relatif à la Réalisation des travaux de 900 logements publics locatifs tranche 3 (sans VRD) localisés à la Nouvelle Ville Ali Mendjeli Wilaya de Constantine.

Est invité à : arrêter les travaux objet de son marché, pour une période de 41 jours (représentant 23 jours d'intempérie et 18 jours d'impraticabilité du terrain) en compensation de l'impraticabilité du terrain et des intempéries figurants au verso, ayant survenues au cours de la réalisation des travaux et ce conformément au rapport BET du 11 / 09 / 2014, et à l'attestation météorologique n° 419 / 006/ 14 / SCC du 10 / 09 / 2014, délivrée par l'Office National de la Météorologie, Station Météorologique de Constantine (Ain El Bey).

Le présent O.D.S. certifié et inscrit sous le n° 395/14... sera notifié à l'entreprise ASLAN YAPI VE TICARET LTD STI, demeurant à : 05, Rue PARADOU, Villa N°52Bis, 16405-HYDRA-ALGER, par Monsieur le Directeur Général de l'Office de Promotion et de Gestion Immobilière de Constantine (O.P.G.I)

à Constantine, le : 2014
Le Bureau d'Etude de Suivi

à Constantine, le : ... 4. SEPT. 2014
Le Service Contractant

NOTIFICATION

Le soussigné, Mr Le Directeur Général de l'O.P.G.I Déclare avoir remis au représentant du : ASLAN YAPI VE TICARET LTD STI, LA copie certifiée conforme à l'ordre de service en date du 14 SEPT 2014... inscrit sous le n°

LE COCONTRACTANT

Mustafa Cihad ARSLAN
DIRECTEUR GENERAL

ODS

EXP DELAI

Délai d'exécution

Prolongation de délai

DELAI EN JOURS

PENALITE

12/09/2011

30/11/2014

22 mois

3 mois

761 Jours

29 Jours

MONTANT PENALITE

MONTANT DU MARCHE

$$\begin{array}{r} = \\ \hline 7 \times \text{DELAI} \\ \hline 2\,178\,830\,312,26 \\ = \\ \hline 5327 \end{array} \quad \times 29$$

= 11 861 475,32

(Situation N°44) Mois De Févrler

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

1108400005226

RC N°: 46925 Du 29/06/1981

SITUATION N° 30

Marché N° 722/33/11 relatif à La réalisation en tous corps d'état de 900 Logements publics locatifs tranche 3 (sans VRD) à ALI MENDJLI Wilaya DE CONSTANTINE

PROGRAMME RHP 2009

ENTREPRISE : ASLAN YAPI VE TICARET LTD STI

Siège social : 5 Rue Paradou Villa N° 52 Bis Hydra 16405 ALGER

Compte Bancaire en DA : FRANSABANK EL DJAZAIR 45 B, Lot Petite Provence, Hydra 16405, Alger

N°: 035 01601 2205100015-20

compte CEDAC: 035 01601 2205400025-53

Adresse et N° de compte bancaires en devise à l'étranger : BANK ASYA BAŞKENT KURUMSAL ŞUBESİ/ANKARA,

ESKİŞEHİR YOLU ARMADA İŞ MERKEZİ KAT 20 NO 34 SÖĞÜTÖZÜ ANKARA-TURQUIE

N°: 71-3552075-7 USD

IBAN : TR 140020800071035520750007

Nouveau Montant du Marche 2.178.830.312,26 DA.

حقوق من طرف
تسليمه
متمم محقق
15 JUIL 2015

ARRETE AU: 31/12/2014	Montant en DA	Montant Paiement Transferable Cumulé (HT)
Montant des travaux cumulés en TTC	1 263 280 328,52	295 158 955,12
Montant avance forfaitaire part transférable	0,00	293 241 893,95
Montant avance forfaitaire part non transférable	0,00	POUR MÉMOIRE (DA)
Montant avance matières premières	0,00	Tva Mois : 3 548 113,19
Autres	0,00	Tva Cumulé : 82 644 507,44
TOTAL (01)	1 263 280 328,52	Remboursement Cumulé Effectué 0,00
À Déduire		Av fort part non transférable: 0,00
Montant des travaux réalisés précédemment	1 209 044 884,03	Av matière première part non transférable: 0,00
Montant avance forfaitaire part transférable Reçues	0,00	
Montant avance forfaitaire part non transférable Reçues	0,00	
Montant avance matières premières Reçues	0,00	
Autres	0,00	
TOTAL (02)	1 209 044 884,03	
Montant brut de la situation (03) = (01) - (02)	54 235 444,49	
Montant brut de la situation part transférable % 25 en HT (04)	12 671 832,82	
Montant brut de la situation part non transférable TTC (05) = (03) - (04)	41 563 611,67	
Remboursement à effectuer :		
Montant avance forfaitaire part transférable %	0,00	
Montant avance forfaitaire part non transférable %	0,00	
Montant avance matières premières part non transférable %	0,00	
Total remboursement part transférable	0,00	
Total remboursement part non transférable	0,00	
Montant de la situation en HT part transférable	12 671 832,82	10 754 771,65
Montant de la situation en TTC part non transférable	41 563 611,67	35 275 651,02
Retenu de garantie 5 %	0,00	
Montant net à payer à l'entreprise part transférable en HT	12 671 832,82	10 754 771,65
Montant net à payer à l'entreprise part non transférable en TTC	41 563 611,67	35 275 651,02

Le montant net à payer de la présent situation (part transférable) s'élève à la somme de (en HT) :

Douze Millions Six Cent Soixante Et Onze Mille Huit Cent Trente-Deux Dinars Algériens Quatre-Vingt-Deux Centimes.

Diez millones ochenta y un mil ochocientos cuarenta y dos dinares argelinos y cuarenta y dos céntimos.

Le Montant net à payer de la présent situation (part non transférable) s'élève à la somme de (en TTC) :

Quarante Et Un Millions Cinq Cent Soixante-Trois Mille Six Cent Onze Dinars Algériens Soixante-Sept Centimes.

Forty one million five hundred sixty three thousand six hundred eleven dinares argelinos and sixty seven céntimos.

LE MAITRE DE L'OUVRAGE

بوزيان
مهندس
2015

BET CHARGE DE SUIVI

Constantine
08 JUIL 2015
conservation en rouge
approuvée par BET

L'ENTREPRISE

ASLAN YAPI ve TICARET LTD STI
(cachet et signature)
08 JUIL 2015

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

Code fiscal: 311084000005226

RC N°: 46925 Du 29/06/1981

SITUATION N° 44

Marché N° 722/33/11 relatif à La réalisation en tous corps d'état de 900 Logements publics locatifs tranche 3 (sans VRD) à ALI MENDJLI Wilaya DE CONSTANTINE PROGRAMME RHP 2009

ENTREPRISE : ASLAN YAPI VE TICARET LTD STI
Siège social : 5 Rue Paradou Villa N° 52 Bis Hydra 16405 ALGER
Compte Bancaire en DA : FRANSABANK EL DJAZAIR 45 B, Lot Petite Provence, Hydra 16405, Alger
N°: 035 01601 2205100035-20
compte CEDAC: 035 01601 2205400025-53
Adresse et N° de compte bancaires en devise à l'étranger : TC ZIRAAT BANKASI A.S. ANKARA .
AGENCE 2211 TICARI ŞUBESI
N°: 3376314-5003
IBAN : TR 77 0001 0022 1103 3763 1450 03
Nouveau Montant du Marche 2.178.830.312,26 DA.

12 ديسمبر 2017

حقوق من طرف
شركة اسلان
مستشار محاسب

ARRETE AU: 29/02/2016	Montant en DA	Montant Paiement Transferable Cumulé (HT)
Montant des travaux cumulés en TTC	2 048 496 844,44	518 597 355,18
Montant avance forfaitaire part transférable	0,00	
Montant avance forfaitaire part non transférable	0,00	
Montant avance matières premières	0,00	
Montant Actualisation des prix N°01	15 674 965,29	
Montant Revision des prix N°01	148 510 375,33	9 737 519,53
Montant Actualisation des prix N°02	9 367 818,88	
Montant Revision des prix N°02	85 233 176,55	152 516 949,18
Montant Actualisation des prix N°03	2 350 908,09	
Montant Revision des prix N°03	21 696 421,25	
Autres	0,00	
TOTAL (01)	2 331 330 509,83	
À Déduire		
Montant des travaux réalisés précédemment	1 899 651 903,08	
Montant avance forfaitaire part transférable Reçues	0,00	
Montant Actualisation des prix N°01	15 674 965,29	
Montant Revision des prix N°01	148 510 375,33	
Montant Actualisation des prix N°02	9 367 818,88	
Montant Revision des prix N°02	85 233 176,55	
Montant Actualisation des prix N°03	2 350 908,09	
Montant Revision des prix N°03	21 696 421,25	
Autres	0,00	
TOTAL (02)	2 182 485 568,47	
Montant brut de la situation (03) = (01) - (02)	148 844 941,36	
Montant brut de la situation part transférable % 25 en HT	34 776 855,44	
Montant brut de la situation part non transférable TTC (05) = (03) - (04)	114 068 085,92	
Remboursement à effectuer :		
Penalité De Retard	11 861 475,32	
Penalite Part Transferable	2 771 372,73	
Penalite Part Non Transferable	9 090 102,59	
Total remboursement part transférable	0,00	
Total remboursement part non transférable	0,00	
Montant de la situation en HT part transférable	32 005 482,71	
Montant de la situation en TTC part non transférable	104 977 983,33	
Telens de garantie 5 %	0,00	
Montant net à payer à l'entreprise part transférable en HT	32 005 482,71	
Montant net à payer à l'entreprise part non transférable en TTC	104 977 983,33	

POUR MÉMOIRE (DA)
Tva Mols :
9 737 519,53
Tva Cumulé :
152 516 949,18
Remboursement Cumulé Effectué
0,00
Av fort part non transférable:
0,00
Montant retenue de garantie Part Transferable
3 304 131,59
Montant retenue de garantie Part Non Transferable
10 837 551,65

Le montant net à payer de la présent situation (part transférable) s'élève à la somme de (en HT) :

Trente deux millions cinq mille quatre cent quatre-vingt deux Dinars Algériens et Soixante et Onze Centimes

Le Montant net à payer de la présent situation (part non transférable) s'élève à la somme de (en TTC) :

Cent quatre millions neuf cent soixante dix sept mille neuf cent quatre-vingt trois Dinars Algériens et Trente trois Centimes

LE MAITRE DE L'OUVRAGE

BET CHARGE DE SUIVI

BUREAU D'ETUDE D'ARCHITECTURE
GUESSAB Ahlam
Cité El Riad N° 402 Constantine
Mob : 0770 44 80 89 / 0772 77 34 68

L'ENTREPRISE
ASLAN YAPI VE TICARET LTD STI
(cachet et signature)

99

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'HABITAT, DE L'URBANISME ET DE LA VILLE
OFFICE DE PROMOTION ET DE GESTION IMMOBILIERE DE
CONSTANTINE

OPERATION : RHP 2009

PROGRAMME : 2500 LOGEMENTS

PROJET : Réalisation en tous corps d'état de 900 logements publics locatifs, tranche 03 (sans VRD) à Ali Mendjeli Wilaya de Constantine.

MARCHE N° : 722/33/11

MAITRE DE L'OUVRAGE : O.P.G.I de Constantine

BET CHARGE DE SUIVI TRANCHE 550/900 LOGTS : MERABET AZZEM

BET CHARGE DE SUIVI TRANCHE 350/900 LOGTS : GUESSAB AHLAM

ENTREPRISE : ASLAN YAPI ve TICARRET LTD STI

Constantine le 03/03/2016

PROCES VERBAL DE LA RECEPTION
PROVISOIRE

Étaient présents :

Mr : BENZEGGOUTA Farid

Mr : GUESSAB AHLAM

Mr : BOUADILA Karima

Mr : MUHSAN ADELI

Mr : BERKANE Khalil

Représentant : BET chargé de Suivi Tranche 550/900 logts

Représentant : BET chargé de Suivi Tranche 350/900 logts

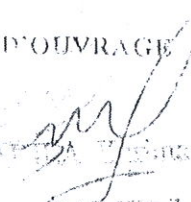
Représentant : O.P.G.I Unité-Nouvelle Ville Ali Mendjeli

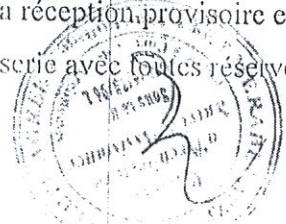
Représentant : Entreprise ASLAN YAPI ve TICARRET LTD STI

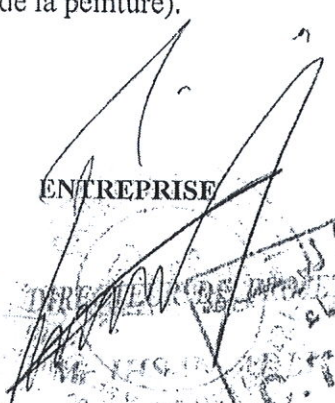
Représentant : C.T.C

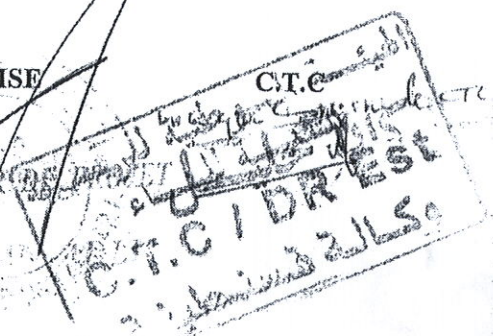
En ce jour le Trois Mars de l'année Deux Mille Seize la commission composée des membres sus cités s'est déplacée sur site du projet réalisation en TCE de 900 logements publics locatifs, tranche 03 (sans VRD) à Ali Mendjeli Wilaya de Constantine, en vue de procéder à la réception provisoire des travaux de 900 logements réalisés par l'entreprise ASLAN YAPI ve TICARRET LTD STI

Après visite des lieux la réception provisoire est prononcée sous réserves (nettoyage des blocs plus réglage de la menuiserie avec toutes réserves de la peinture).

MAITRE D'OUVRAGE

Fouad Benzeggouta


BET
CHARGE DE SUIVI

ENTREPRISE


C.T.C

C.T.C / DR Est
2016

2

107

CADRE DE REFERENCE DESCRIPTIONS SPECIALES

CHAPITRE I :
Indications générales et description des ouvrages

Article I.01: Objet du marché :

Le présent marché a pour objet l'étude et la réalisation en tous corps d'état de 500 Logements publics locatifs à BEKIRA-HAMMA BOUZIANE wilaya de CONSTANTINE En application de l'article 18 décrets présidentiels N° 19236 du 07 Octobre 2010 modifié et complété, portant réglementation des marchés publics.

Les travaux objets du présent marché se décomposent par l'étude et la réalisation en tous corps d'état de 500 Logements.

Article I.02: Procédure de passation du marché :

Le présent marché est passé selon la procédure de **gré à gré simple** conformément aux articles 27 et 43 (alinéa 4) du décret présidentiel N° 19236 du 07 Octobre 2010 modifié et complété, portant réglementation des marchés publics, suite à l'accord du conseil des ministres du 02/05/2011.

Article I.03: Composition des travaux :

Les travaux objet du présent marché se composent :

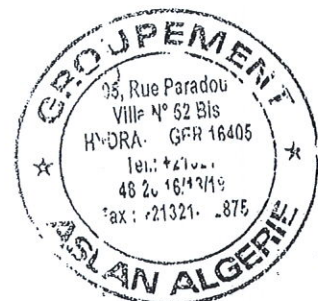
- Les études des logements et des systèmes de chauffage tunnel et de leur VRD tertiaires.

- La réalisation des travaux de construction des logements en tous corps d'état,

Le dossier d'études des logements et des VRD tertiaires, devant être exécuté dans le cadre du présent contrat, comprend :

1- Les études des logements :

- L'esquisse
- L'avant-projet de
- Le dossier technique avec



REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME

Office de promotion et de gestion immobilière

De CONSTANTINE

Marché N° :/2011

722/S3/AA

Marché d'études et réalisation de

500 Logements publics locatifs RHP 2.2009

Sis à BEKIRY - HAMMA BOUZIANE

Wilaya De CONSTANTINE

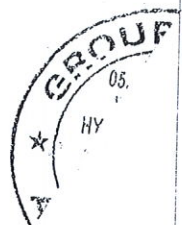
2011.06.28
2011.06.28

Maitre d'ouvrage : DPGL - CONSTANTINE

Cocontractant : GROUPEMENT ASLAN ALGERIE

ASLAN YAPIM VE TICARET LTD. STI

SARL ASLAN CONSTRUCTION ET COMMERCE



100

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME
OFFICE DE LA PROMOTION ET GESTION IMMOBILIERE CONSTANTINE.

Opération N° : RHP 2.2009 (COMPLEMENTAIRE)
Programme : 950 LOGEMENTS
Projet : 500 LOGEMENTS A BEKIRA -HAMMA BOUZIANE
Travaux : ETUDE ET REALISATION DE 500 LOGEMENTS PUBLICS LOCATIFS EN
TOUS CORPS D'ETAT

2011 ¹⁸ ₁₆

ORDRE DE SERVICE

L'ENTREPRISE : GROUPEMENT ASLAN ALGERIE

EST INFORME : que son marché N° ...322/53/M..... est approuvé.

EST INVITE :

- A recevoir une copie de son marché portant mention d'approbation.
- A démarrer les travaux le lendemain de la notification du présent ordre de service.

Le présent ODS certifié à la minute inscrit au registre sous le N° ...32.1.1.21.....

Sera notifié à l'entreprise GROUPEMENT ASLAN ALGERIE, Par Monsieur le DIRECTEUR GENERAL de l'Office de Promotion et de Gestion Immobilière de CONSTANTINE (O.P.G.I).

Constantine le :

LE CHEF DEPARTEMENT MAITRISE
D'OUVRAGE

Constantine le :

LE SERVICE CONTRACTANT

OFFICE DE LA PROMOTION ET
GESTION IMMOBILIERE
CONSTANTINE.

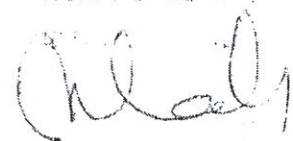
N° ...32.1.1.21..... d'ordre de registre
Le bulletin de notification doit être détaché
de l'ordre de service est conservé dans le
Bureau du Directeur après avoir été collé
Sur un registre à ongles.

NOTIFICATION

Le :
Je soussigné Monsieur le Directeur Général
Déclare avoir remis à Mr MUSTAFA CIHAD
ARSLAN
la copie certifiée conforme à l'ordre
service en date du
inscrit sous N° d'ordre : ...32.1.1.21.....

LE PARTENAIRE COCONTRACTANT

Mustafa Cihad Arslan



CADRE DES PRESCRIPTIONS SPECIALES

CHAPITRE I : Indications générales et description des ouvrages

Article I.01 : Objet du marché :

Le présent marché a pour objet l'étude et la réalisation en tous corps d'état de 450 Logements publics locatifs à L'KHROUBE Wilaya de CONSTANTINE En application de l'article 18 décrets présidentiels N°10/236 du 07 Octobre 2010 modifié et complété, portant réglementation des marchés publics.

Les travaux objets du présent marché se définissent par l'étude et la réalisation en tous corps d'état de 450 Logements.

Article I.02: Procédure de passation du marché :

Le présent marché est passé selon la procédure de gré à gré simple conformément aux articles 27 et 43 (alinéa 4) du décret présidentiel N° 10/236 du 07 Octobre 2010 modifié et complété, portant réglementation des marchés publics, suite à l'accord du conseil des ministres du 02/05/2011.

Article I.03: Consistance des travaux :

Les travaux objet du présent marché consistent en :

- Les études des logements en système de coffrage tunnel et de leur VRD tertiaires.
- La réalisation des travaux de construction des logements en tous corps d'état,

Le dossier d'études des logements et des VRD tertiaires, devant être exécuté dans le cadre du présent contrat, comprend les prestations suivantes :

I- Les études des logements:

- L'esquisse,
- L'avant projet définitif,
- Le dossier d'exécution avec :



REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTRE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME
OFFICE DE LA PROMOTION ET GESTION IMMOBILIERE CONSTANTINE

Opération N° : RHP 2009 COMPLEMENTAIRE
Programme : 950 LOGEMENTS
Projet : 450 LOGEMENTS A EL KIROUB
Travaux : ETUDE ET REALISATION DE 450 LOGEMENTS PUBLICS LOCATIFS EN
TOUS CORPS D'ETAT

ORDRE DE SERVICE

L'ENTREPRISE : GROUPEMENT ASLAN ALGERIE

EST INFORME : que son marché N° 722/AN/LA est approuvé

EST INVITE :

- A recevoir une copie de son marché portant mention d'approbation.
- A démarrer les travaux le lendemain de la notification du présent ordre de service.

Le présent ODS certifié à la minute inscrit au registre sous le N° 722/AN/LA

Sera notifié à l'entreprise GROUPEMENT ASLAN ALGERIE, Par Monsieur le DIRECTEUR GENERAL de l'Office de Promotion et de Gestion Immobilière de CONSTANTINE (O.P.G.I).

Constantine le :

LE CHEF DEPARTEMENT MAITRISE D'OUVRAGE

Constantine le :
LE SERVICE CONTRACTANT

OFFICE DE LA PROMOTION ET
GESTION IMMOBILIERE
CONSTANTINE.

N° 722/AN/LA d'ordre de registre
Le bulletin de notification doit être détaché
de l'ordre de service est conservé dans le
Bureau du Directeur après avoir été collé
Sur un registre à ongles

NOTIFICATION

Le : [REDACTED]
Je soussigné Monsieur le Directeur Général
Déclare avoir remis à Mr MUSTAFA CIHAD
ARSLAN
la copie certifiée conforme à l'ordre
service en date du
inscrit sous N° d'ordre : 722/AN/LA

LE PARTENAIRE COCONTRACTANT

ARTICLE 01 : Objet de L'avenant :

Le présent Avenant N° 03 Relatif au marché d'études et réalisation de 450 Logements publics locatifs RHP 2.2009 Sis à L'KHROUB, Wilaya De CONSTANTINE visé par la commission nationale des marchés de travaux sous le visa n°274 /11 du 17/10/2011 approuvé par le Maitre de l'ouvrage le 31/10/2011 sous le n° 722/54/11 a pour objet de :

- 1/ DE Proroger le délai d'exécution
- 1/ D'Inclure la formule de révision des prix
- 3/ D'Inclure les travaux complémentaires

ARTICLE 02 : Fondement juridique :

Le présent avenant est passé en conformité aux dispositions des articles n°102 à106 du décret présidentiel n°10/236 du 07octobre 2010, modifié et complété portant réglementation de marchés publics.

ARTICLE 03 : Prolongation de délai de réalisation:

Compte tenu de la nature du sol rocheuse et de l'augmentation de la masse des travaux en infrastructure le délai de réalisation est prolongé de 09 Mois.

1/ : Déplacement Du délai de réalisation:

- | | |
|---|-------------|
| • ODS de notification : | 03/11/2011/ |
| • Date de démarrage : | 04/11/2011/ |
| • ODS Arrêt des travaux : | 27/12/2011 |
| • ODS Reprise des travaux : | 03/05/2012 |
| • ODS Arrêt des travaux : | 12/06/2012 |
| • ODS Reprise des travaux : | 29/08/2013 |
| • Expiration de délai : | 27/07/2015 |
| • ODS de régularisation pour intempérie | 40 jours |

2/ : Prolongation de délai de réalisation :

- | | |
|---------------------------------------|---------|
| -Délai d'exécution initiale : | 26 mois |
| -Prolongation de délai de Réalisation | 09 mois |
| -Nouvel délai de Réalisation : | 35 mois |



Etabli en application des dispositions de l'article 51 du décret présidentiel N°10/236 du 07 Octobre

Je soussigné : **Mustafa Cihad ARSLAN**

Profession : **Président Directeur Général**

Demeurant à : **05 Rue Paradou, villa N° 52 Bis, 16405 – Hydra - Alger**

Agissant au nom et pour le compte de : **GROUPEMENT ASLAN ALGERIE**

Inscrit au registre de commerce ou au registre de l'artisanat des métiers de :

Registre de Commerce - ASLAN YAPI VE TICARET LTD.STI : RC N° 46925 du 29.06.1981

Registre de Commerce - SARL ASLAN CONSTRUCTION ET COMMERCE : RC N° 16/00-0976639 B 08 du 08.11.2008

Après avoir pris connaissance des pièces du projet du contrat et après avoir apprécié à mon point de vue et sous ma responsabilité la nature et les difficultés des prestations à exécuter :

Remets, revêtus de ma signature, un bordereau des prix et un détail estimatif établi conformément aux clauses figurant au dossier du projet du marché.

Me soumetts et m'engage envers : **L'OFFICE DE PROMOTION ET DE GESTION IMMOBILIERE DE CONSTANTINE** à exécuter les prestations conformément aux conditions du cahier des prescriptions spéciales et moyennant la somme de **1,010,025,000.00 DA en TTC**
Soit : **Un milliards dix millions vingt-cinq milles Dinars Algériens et zéro centime**

M'engage à exécuter le marché dans un délai de **26 (vingt-six) mois**

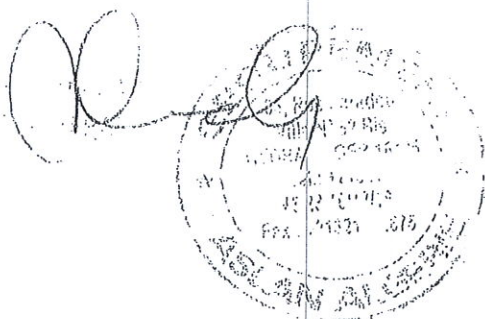
Pour la partie non transférable :

L'opérateur public contractant se libérera des sommes dues par lui en faisant donner crédit au compte bancaire : **ARAB BANK Agence EL-QODS No : 026-05301-001119-500/79 ALGERIE**

~~Affirme sous peine de résiliation de plein droit du marché ou de sa mise en régie aux torts exclusifs de l'Entreprise que la dite Entreprise ne tombe pas sous le coup des interdictions édictées par la législation et la réglementation en vigueur et les dispositions de la loi n° 03-12 du 25/10/2003 portant approbation de l'ordonnance N° 03-03 du 19/07/2003 complétée et modifiée par la loi N° 10-05 du 15/08/2010 relative à la concurrence, ainsi que la loi N° 04-02 du 23/06/2004 complétée et modifiée par la loi N° 10-06 du 15/08/2010 fixant les règles applicables aux pratiques commerciales.~~

Certifie, sous peine de l'application des sanctions prévues par l'article 216 de l'ordonnance n°66-156 du 8 juin 1966, modifiée et complétée, portant code pénal que les renseignements fournis ci-dessus sont exacts.

Fait à **CONSTANTINE**, le.....
(Nom, Qualité de signataire et cachet du cocontractant)



59

ARTICLE 01 : Objet de L'avenant N°03:

Le présent Avenant N° 03 Relatif au marché d'études et réalisation de 450 Logements publics locatifs RHP 2.2009 Sis à L'KHROUB, Wilaya De CONSTANTINE visé par la commission nationale des marchés de travaux sous le visa n°274 /11 du 17/10/2011 approuvé par le Maître de l'ouvrage le 31/10/2011 sous le n° 722/54/11 a pour objet de :

1/ DE Proroger le délai d'exécution

1/ D'Inclure la formule de révision des prix

3/ D'Inclure les travaux complémentaires

ARTICLE 02 : Fondement juridique :

Le présent avenant est passé en conformité aux dispositions des articles n°102 à106 du décret présidentiel n°10/236 du 07octobre 2010, modifié et complété portant réglementation de marchés publics.

ARTICLE 03 : Prolongation de délai de réalisation:

-Délai d'exécution initiale

26 mois

-Prolongation de délai de Réalisation

05 mois

-Nouveau délai de Réalisation

31 mois

ARTICLE 04 : Formule De Révision :

Cas d'une hausse de salaire inférieur ou égale à 5%

$$H = \frac{S0 + SK}{S0(1 + K0)}$$

Cas d'une hausse de salaire supérieur à 5%

$$H = \frac{S(1 + K) - 0.05.S0}{S0(1 + K0)}$$

Cas d'une baisse de salaire

$$H = \frac{S(1 + K)}{S0(1 + K0)}$$

Formule de révision des prix

$$0.35H + 0.07 \frac{Cimc}{Cimco} + 0.05 \frac{Gr}{Gro} + 0.03 \frac{Sa}{Sao} + 0.05 \frac{Brc}{Brc0} - 0.01 \frac{pl}{plo} + 0.02 \frac{Caf}{Caf0}$$



ARTICLE 01 : Objet de L'avenant :

Le présent Avenant N° 03 Relatif au marché d'études et réalisation de 450 Logements publics locatifs RHP 2.2009 Sis à L'KHROUB, Wilaya De CONSTANTINE visé par la commission nationale des marchés de travaux sous le visa n°274 /11 du 17/10/2011 approuvé par le Maitre de l'ouvrage le 31/10/2011 sous le n° 722/54/11 a pour objet de :

1/ DE Proroger le délai d'exécution

1/ D'Inclure la formule de révision des prix

3/ D'Inclure les travaux complémentaires

ARTICLE 02 : Fondement juridique :

Le présent avenant est passé en conformité aux dispositions des articles n°102 à106 du décret présidentiel n°10/236 du 07octobre 2010, modifié et complété portant réglementation de marchés publics.

ARTICLE 03 : Prolongation de délai de réalisation:

Compte tenu de la nature du sol rocheuse et de l'augmentation de la masse des travaux en infrastructure le délai de réalisation est prolongé de 09 Mois.

1/ : Déplacement Du délai de réalisation:

• ODS de notification :	03/11/2011
• Date de démarrage :	04/11/2011
• ODS Arrêt des travaux :	27/12/2011
• ODS Reprise des travaux :	03/05/2012
• ODS Arrêt des travaux :	12/06/2012
• ODS Reprise des travaux :	29/08/2013
• Expiration de délai :	27/07/2015
• ODS de régularisation pour intempérie	40 jours

2/ : Prolongation de délai de réalisation :

-Délai d'exécution initiale :	26 mois
-Prolongation de délai de Réalisation	09 mois
-Nouvel délai de Réalisation :	35 mois



REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME
OFFICE DE LA PROMOTION ET GESTION IMMOBILIERE CONSTANTINE.

Opération N° : RHP 2009 COMPLEMENTAIRE
Programme : 950 LOGEMENTS
Projet : 450 LOGEMENTS A EL KHROUB
Travaux : ETUDE ET REALISATION DE 450 LOGEMENTS PUBLICS LOCATIFS EN
TOUS CORPS D'ETAT

**ORDRE DE SERVICE
D'ARRET DES TRAVAUX**

L'ENTREPRISE : GROUPEMENT ASLAN ALGERIE Titulaire du marché N°722/54/11 notifié le
03/11/2011 relatif aux études et réalisation de 450 logements publics locatifs en Tous corps d'état à EL
KHROUB

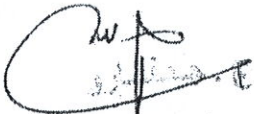
EST INVITE : à arrêter les travaux objet de son marché à compter du 27/12/2011 et ce, En attendant
l'approbation du plan d'aménagement par les services de la DUC

Le présent ODS certifié à la minute inscrit au registre sous le N°522.1.11.....

Sera notifié à l'entreprise GROUPEMENT ASLAN ALGERIE, Par Monsieur le DIRECTEUR GENERAL de
l'Office de Promotion et de Gestion Immobilière de CONSTANTINE (O.P.G.I).

Constantine le :2.5.DEC 2011

LE MAITRE D'ŒUVRE



المهندس المعماري
عزيم ناصر الدين

Constantine le :2 5 DEC 2011
LE SERVICE CONTRACTANT

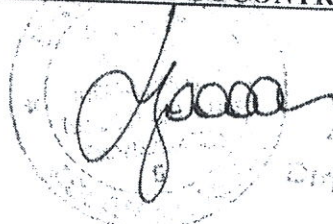
المدير العام
عزيم ناصر الدين

OFFICE DE LA PROMOTION ET
GESTION IMMOBILIERE
CONSTANTINE.

NOTIFICATION

Le :2 6 DEC 2011.....
Je soussigné Monsieur le Directeur Général de l'OPGI
Déclare avoir remis à l'entreprise
GROUPEMENT ASLAN ALGERIE
la copie certifiée conforme à l'ordre
service en date du :
inscrit sous N° d'ordre :522.1.11...

LE PARTENAIRE COCONTRACTANT



15
3

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME
OFFICE DE LA PROMOTION ET GESTION IMMOBILIERE CONSTANTINE.

Opération N° : RHP 2.2009 (COMPLEMENTAIRE)
Programme : 950 LOGEMENTS
Projet : 450 LOGEMENTS A EL KHROÛB
Travaux : ETUDE ET REALISATION DE 450 LOGEMENTS PUBLICS LOCATIFS EN
TOUS CORPS D'ETAT

**ORDRE DE SERVICE
DE REPRISE DES TRAVAUX**

LE GROUPEMENT ASLAN ALGERIE : Titulaire du marché N°722/54/11 notifié le 03/11/2011
relatif à l'études et réalisation de 450 logements publics locatifs en Tous corps d'état à Khroub.

Est invité : à reprendre les travaux objet de son marché à compter du 03/05/2012.

Le présent ODS certifié à la minute inscrit au registre sous le N° 476/A.2.....

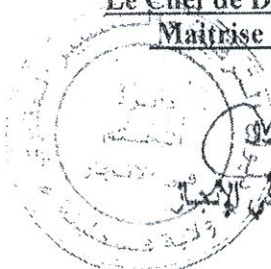
Sera notifié à l'entreprise **GROUPEMENT ASLAN ALGERIE**, Par Monsieur le DIRECTEUR
GENERAL de l'Office de Promotion et de Gestion Immobilière de CONSTANTINE (O.P.G.D).

Constantine le : 02 MAI 2012


Le Chef de Département
Maitrise d'ouvrage

Constantine le : 02 MAI 2012

LE SERVICE CONTRACTANT



Handwritten signature and name: **ع. ج. ج. ج.**
نيس دائرة التكميم في الاعمال



Handwritten signature and name: **عزّام نصر الدين**

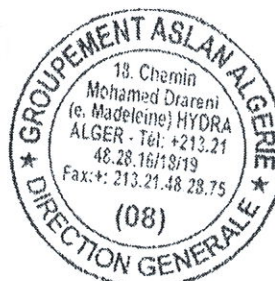
OFFICE DE LA PROMOTION ET
GESTION IMMOBILIERE
CONSTANTINE.

N° 476/A.2..... d'ordre de registre
Le bulletin de notification doit être détaché
la copie certifiée conforme à l'ordre
Bureau du Directeur après avoir été collé
Sur un registre à ongles

NOTIFICATION

Le :
Je soussigné ; le **Directeur Général de l'OPGI**
Déclare avoir remis à Mr **AZAD SEZER**
de l'ordre de service est conservé dans le
service en date du :
Inscrit sous N° d'ordre : ..476/A.2.....

LE PARTENAIRE COCONTRACTANT



Handwritten signature of **AZAD SEZER**
DIRECTEUR GENERAL
AZAD SEZER

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME
OFFICE DE LA PROMOTION ET GESTION IMMOBILIERE CONSTANTINE.

Opération N° : RHP 2.2009 (COMPLEMENTAIRE)
Programme : 950 LOGEMENTS
Projet : 450 LOGEMENTS A KHROUB.
Travaux : ETUDE ET REALISATION DE 450 LOGEMENTS PUBLICS LOCATIFS EN TOUS CORPS D'ETAT

**ORDRE DE SERVICE
D'ARRET DES TRAVAUX**

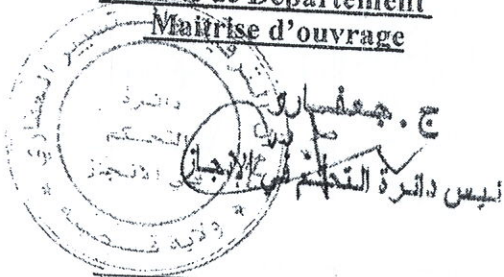
LE GROUPEMENT ASLAN ALGERIE ; Titulaire du marché N°722/54/11 notifié le 03/11/2011 relatif à l'étude et réalisation des 450 logements publics locatifs en Tous corps d'état à Khroub.

Est Invité : à arrêter les travaux objet de son marché à compter du 12/06/2012 en attendant la désignation d'une nouvelle assiette pour abriter le projet (voir P.V de réunion du 12/06/2012).

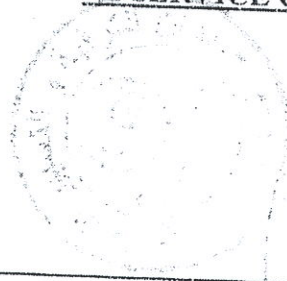
Le présent ODS certifié à la minute inscrit au registre sous le N° 4.31/12... sera notifié à l'entreprise **GROUPEMENT ASLAN ALGERIE**, Par Monsieur le DIRECTEUR GENERAL de l'Office de Promotion et de Gestion Immobilière de CONSTANTINE (O.P.G.I.).

Constantine le : 19 JUNE 2012

Le Chef de Département
Maitrise d'ouvrage



Constantine le :
LE SERVICE CONTRACTANT



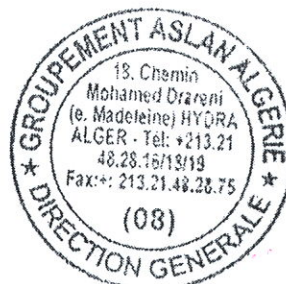
OFFICE DE LA PROMOTION ET
GESTION IMMOBILIERE
CONSTANTINE.

N° 4.31/12..... d'ordre de registre
Le bulletin de notification doit être détaché
la copie certifiée conforme à l'ordre
Bureau du Directeur après avoir été collé
Sur un registre à ongles.

NOTIFICATION

Le :
Je soussigné ; le **Directeur Général** de L'OPGI
Déclare avoir remis à Mr **AZAD SEZER**
de l'ordre de service est conservé dans le
service en date du :
Inscrit sous N° d'ordre : 4.31/12.....

LE PARTENAIRE COCONTRACTANT



LE DIRECTEUR GENERAL
AZAD SEZER

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME
OFFICE DE LA PROMOTION ET GESTION IMMOBILIERE CONSTANTINE.

Opération N° : RHP 2009 COMPLEMENTAIRE
Programme : 950 LOGEMENTS
Projet : 450 LOGEMENTS A EL KHROUB
Travaux : ETUDE ET REALISATION DE 450 LOGEMENTS PUBLICS LOCATIFS EN TOUS CORPS D'ETAT

**ORDRE DE SERVICE
DE REPRISE DES TRAVAUX**

L'ENTREPRISE : **GROUPEMENT ASLAN ALGERIE** Titulaire du marché N°722/54/11 notifié le 03/11/2011 relatif aux études et réalisation de 450 logements publics locatifs en Tous corps d'état à EL KHROUB

EST INVITE : à reprendre les travaux objet de son marché à compter du 29/08/2013

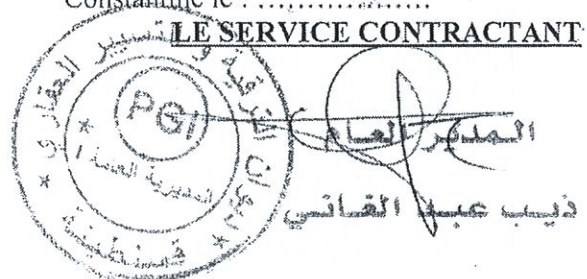
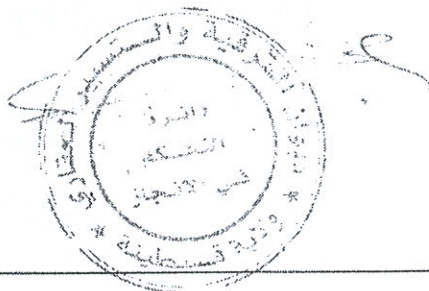
Le présent ODS certifié à la minute inscrit au registre sous le N° 277/13.....

Sera notifié à l'entreprise **GROUPEMENT ASLAN ALGERIE**, Par Monsieur le DIRECTEUR GENERAL de l'Office de Promotion et de Gestion Immobilière de CONSTANTINE (O.P.G.I.)

Constantine le : 21 AOUT 2013.....

LE CHEF DE DEPARTEMENT MAITRISE D'OUVRAGE

Constantine le :
LE SERVICE CONTRACTANT



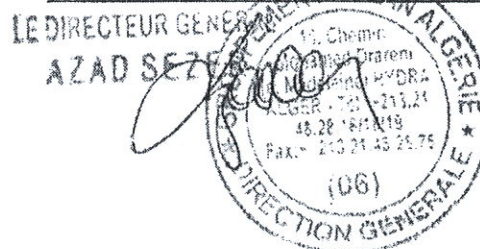
OFFICE DE LA PROMOTION ET
GESTION IMMOBILIERE
CONSTANTINE.

N° 277/13..... d'ordre de registre
Le bulletin de notification doit être détaché de l'ordre de service est conservé dans le Bureau du Directeur après avoir été collé Sur un registre à ongles.

NOTIFICATION

Le : 21 AOUT 2013.....
Je soussigné Monsieur le Directeur Général de l'OPGI
Déclare avoir remis à l'entreprise
GROUPEMENT ASLAN ALGERIE
la copie certifiée conforme à l'ordre
service en date du :
inscrit sous N° d'ordre : 277/13.....

LE PARTENAIRE CO-CONTRACTANT



ARTICLE 01 : Objet de L'avenant :

Le présent Avenant N° 03 Relatif au marché d'études et réalisation de 450 Logements publics locatifs RHP 2.2009 Sis à L'KHROUB, Wilaya De CONSTANTINE visé par la commission nationale des marchés de travaux sous le visa n°274 /11 du 17/10/2011 approuvé par le Maitre de l'ouvrage le 31/10/2011 sous le n° 722/54/11 a pour objet de :

- 1/ DE Proroger le délai d'exécution
- 1/ D'Inclure la formule de révision des prix
- 3/ D'Inclure les travaux complémentaires

ARTICLE 02 : Fondement juridique :

Le présent avenant est passé en conformité aux dispositions des articles n°102 à106 du décret présidentiel n°10/236 du 07octobre 2010, modifié et complété portant réglementation de marchés publics.

ARTICLE 03 : Prolongation de délai de réalisation:

Compte tenu de la nature du sol rocheuse et de l'augmentation de la masse des travaux en infrastructure le délai de réalisation est prolongé de 09 Mois.

1/ : Déplacement Du délai de réalisation:

- | | |
|---|-----------------------|
| • ODS de notification : | 03/11/2011 |
| • Date de démarrage : | 04/11/2011 |
| • ODS Arrêt des travaux : | 27/12/2011 |
| • ODS Reprise des travaux : | 03/05/2012 |
| • ODS Arrêt des travaux : | 12/06/2012 |
| • ODS Reprise des travaux : | 29/08/2013 |
| • Expiration de délai : | 27/07/2015 |
| • ODS de régularisation pour intempérie | 40 jours |

2/ : Prolongation de délai de réalisation :

- | | |
|---------------------------------------|---------|
| -Délai d'exécution initiale : | 26 mois |
| -Prolongation de délai de Réalisation | 09 mois |
| -Nouvel délai de Réalisation : | 35 mois |



ARTICLE 01 : Objet de L'avenant N°03:

Le présent Avenant N° 03 Relatif au marché d'études et réalisation de 450 Logements publics locatifs RHP 2.2009 Sis à L'KHROUB, Wilaya De CONSTANTINE visé par la commission nationale des marchés de travaux sous le visa n°274 /11 du 17/10/2011 approuvé par le Maitre de l'ouvrage le 31/10/2011 sous le n° 722/54/11 a pour objet de :

1/ DE Proroger le délai d'exécution

1/ D'Inclure la formule de révision des prix

3/ D'Inclure les travaux complémentaires

ARTICLE 02 : Fondement juridique :

Le présent avenant est passé en conformité aux dispositions des articles n°102 à106 du décret présidentiel n°10/236 du 07octobre 2010, modifié et complété portant réglementation de marchés publics.

ARTICLE 03 : Prolongation de délai de réalisation:

-Délai d'exécution initiale

26 mois

-Prolongation de délai de Réalisation

05 mois

-Nouveau délai de Réalisation

31 mois

ARTICLE 04 : Formule De Révision :

Cas d'une hausse de salaire inférieur ou égale à 5%

$$H = \frac{S_0 + SK}{S_0(1 + K_0)}$$

Cas d'une hausse de salaire supérieur à 5%

$$H = \frac{S(1 + K) - 0.05.S_0}{S_0(1 + K_0)}$$

Cas d'une baisse de salaire

$$H = \frac{S(1 + K)}{S_0(1 + K_0)}$$

Formule de révision des prix

$$0.35H + 0.07 \frac{Cimc}{Cimco} + 0.05 \frac{Gr}{Gro} + 0.03 \frac{Sa}{Sao} + 0.05 \frac{Brc}{Brco} - 0.01 \frac{pl}{plo} + 0.02 \frac{Caf}{Caf0}$$



REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTRE DE L'HABITAT, DE L'URBANISME ET DE LA VILLE
OFFICE DE LA PROMOTION ET GESTION IMMOBILIERE DE CONSTANTINE.

Opération : RHP 2009 Complémentaire.
Programme : 950 Logements à travers la wilaya de Constantine .
Projet : 450 Logement à El Khroub .
Travaux : ETUDE ET-REALISATION DE 450 LOGEMENTS PUBLICS
LOCATIFS En TOUS CORPS D'ETAT.

Ordre de Service d'Arrêt des Travaux

(A Titre de Régularisation Intempérie)

L'ENTREPRISE : «GROUPEMENT ASLAN ALGERIE»

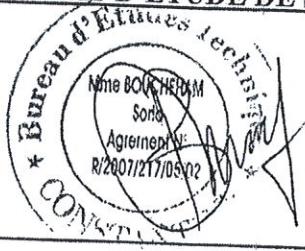
Titulaire du marché N° 722/54/11 approuvé le 03/11/2011 relatif à l'Etude et Réalisation des travaux en TCE de 450 logements publics locatifs en Tous Corps D'état El Khroub Wilaya de Constantine.

Est invité à : **arrêter les travaux à compter du 17/12/2015** pour une période de **quatre vingt deux (82) jours** en compensation des intempéries et impraticabilité du terrain (figurants au verso du présent ODS), ayant survenues au cours de la réalisation des travaux et ce conformément au rapport de BET du 15 /12 /2015 et les attestations météorologiques n°146/DRE/ONM du 13/12/2015, délivrées par l'Office National de la Météorologie, Direction Régionale Est (Ain El Bey) wilaya de Constantine.

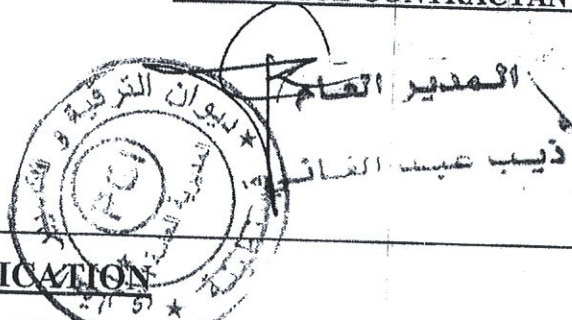
Le présent ODS certifié et inscrit sous le N°45816.....

Sera notifié au **«GROUPEMENT ASLAN ALGERIE»**, Par Monsieur le DIRECTEUR GENERAL de l'Office de Promotion et de Gestion Immobilière de Constantine(O.P.G.I).

Constantine le :16 DEC 2015.....
LE BUREAU D'ETUDE DE SUIVI



Constantine le :16.DEC.2015.....
LE SERVICE CONTRACTANT



NOTIFICATION

Le :16 DEC 2015.....

Jé soussigné Monsieur le Directeur Général de L'OPGI de Constantine, déclare avoir remis au représentant de : **«GROUPEMENT ASLAN ALGERIE»**, la copie certifiée conforme à l'ordre service inscrit sous N°.....45816

LE PARTENAIRE COCONTRACTANT



REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTRE DE L'HABITAT DE L'URBANISME ET DE LA VILLE
OFFICE DE PROMOTION ET DE GESTION IMMOBILIERE
DE LA WILAYA DE CONSTANTINE

OPERATION : RHP 2.2009 (COMPLEMENTAIRE).
PROGRAMME : 950 LOGEMENTS.
PROJET : 450 LOGEMENTS A EL KHROUB CONSTANTINE.
TRAVAUX : ETUDES ET REALISATION DE 450 LOGEMENTS PUBLICS LOCATIFS EN TOUS CORPS D'ETAT
A EL KHROUB WILAYA DE CONSTANTINE.

ORDRE DE SERVICE D'ARRET DES TRAVAUX
(A Titre de Régularisation Intempérie)

ENTREPRISE: GROUPEMENT ASLAN ALGERIE.
Titulaire du marché N° 722/ 54/ 11 approuvé le 31/ 10/2011 relatif à l'Etude et Réalisation des travaux de
450 logements publics locatifs RHP 2.2009 Sis à EL KHROUB Wilaya de Constantine.

Est invité à : arrêter les travaux , pour une période de 40 jours (représentant 19 jours d'intempérie et 21 jours
d'impraticabilité du terrain) en compensation de l'impraticabilité du terrain et des intempéries figurants u verso, ayant
survenues au cours de la réalisation des travaux et ce conformément au rapport BET et à l'attestation météorologique n°
419 / 003/ 14 / SCC du 24 / 04 / 2014. délivrée par l'Office National de la Météorologie, Station Météorologique de
Constantine (Ain El Bey).

Le présent O.D.S. certifié et inscrit sous le n°..... sera notifié à l'entreprise
GROUPEMENT ASLAN ALGERIE, demeurant à :05,Rue PARADOU, Villa N°52Bis,16405-
HYDRA-ALGER, par Monsieur le Directeur Général de l'Office de Promotion et de Gestion
Immobilière de Constantine (O.P.G.I)

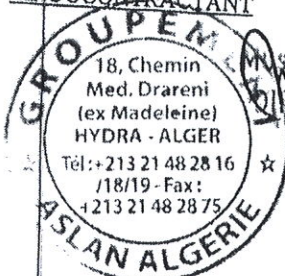
à Constantine, le : 28 AVR 2014
Le Bureau d'Etude de Suivi

à Constantine, le : 28 AVR 2014
Le Service Contractant

NOTIFICATION

Le soussigné, Mr Le Directeur Général de l'O.P.G.I Déclare avoir remis au représentant du :
GROUPEMENT ASLAN ALGERIE, LA copie certifiée conforme à l'ordre de service en date du
..... 28 AVR 2014 inscrit sous le n°

LE COCONTRACTANT



M. Mustapha CIDJAD ARSLAN
DIRECTEUR GENERAL

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

Code fiscal: ASLAN YAPI TICARET LTD.STI:31108400005226
SARL ASLAN CONSTRUCTION ET COMMERCE:000816097663927

RC ASLAN YAPI VE TICARET LTD.STI N°:46925 Du 29/06/1981
RC SARL ASLAN CONSTRUCTION ET COMMERCE N°: 16/00-0976639 B 08 DU 08.11.2008

Marché n° 722/54/11 PROJET : 450 Logements Publics Locatifs RHP 2,2009, Sis à L'KHROUB Willaya de Constantine
ENTREPRISE : GROUPEMENT ASLAN ALGERIE ASLAN YAPI TICARET LTD.STI
SARL ASLAN CONSTRUCTION ET COMMERCE

Siège social : 5 Rue Paradou Villa N° 52 Bis Hydra 16405 ALGER
Compte Bancaire en DA : ARAB BANK plc ALGERIA Agence EL Qods
N° : 026 05301 0001685 500 /64DZD
Adresse et N° de compte bancaires en devise : ARAB BANK plc ALGERIA Agence EL Qods
026 05301 0001726 500 /60DZD
Adresse et N° de compte bancaires en devise à l'étranger : TC ZIRAAT BANKASI A.Ş. ANKARA AGENCE 2211 TICARI ŞUBESİ N°: 3376314-5003
SWIFT: ARABZAL
IBAN : TR 77 0001 0022 1103 3763 1450 03
Nouveau Montant du Marche : 1 127 849 401,08 DA.

SITUATION N°34

	ARRETE AU: 31/03/2016	Montant en DA
Montant des travaux cumulés en TTC		1 075 464 864,31
Montant avance forfaitaire part transférable		21 762 347,66
Montant avance forfaitaire part non transférable		129 741 402,34
Montant avance matières premières		0,00
Révision des Prix N° 1		53 274 913,04
Révision des Prix N° 2		4 952 842,77
Révision des Prix N° 3		47 122 016,00
Révision des Prix N° 4		12 769 603,57
TOTAL (01)		1 345 087 989,69
À Déduire		
Montant des travaux réalisés précédemment		967 570 048,76
Montant avance forfaitaire part transférable Reçues		21 762 347,66
Montant avance forfaitaire part non transférable Reçues		129 741 402,34
Montant avance matières premières Reçues		0,00
Révision des Prix N° 1		53 274 913,04
Révision des Prix N° 2		4 952 842,77
Révision des Prix N° 3		47 122 016,00
Révision des Prix N° 4		12 769 603,57
TOTAL (02)		1 237 193 174,14
Montant brut de la situation (03) = (01) - (02)		107 894 815,55
Montant brut de la situation part transférable 15,4% en HT (04)		15 184 609,14
Montant brut de la situation part non transférable TTC (05)= (03) - (04)		92 710 206,41
Remboursement à effectuer :		
Penalité De Retard		1 076 420,42
Penalite Part Transférable		154 924,06
Penalite Part Non Transférable		921 496,36
Total remboursement part transférable		0,00
Total remboursement part non transférable		0,00
Montant de la situation en HT part transférable		15 029 685,08
Montant de la situation en TTC part non transférable		91 788 710,05
Retenu de garantie 5 %		0,00
Montant net à payer à l'entreprise part transférable en HT		15 029 685,08
Montant net à payer à l'entreprise part non transférable en TTC		91 788 710,05

Montant Paiement Transférable Cumulé (HT)
167 340 174,47

POUR MÉMOIRE (DA)
TVA DU MOIS 7 249 557,98

Tva Cumulé : 79 995 136,61

Remboursement Cumulé Av fort part transférable: 22 838 768,08
--

Remboursement cumulé Av fort part non transférable: 129 896 326,40

première part non transférable: 0,00
--

Montant cumulé retenue de garantie part transférable 850 017,91
--

Montant cumulé retenue de garantie part non transférable 5 055 950,82
--

Le montant net à payer de la présente situation (part transférable) s'élève à la somme de (en HT) :

Quinze millions vingt neuf mille six cent quatre-vingt cinq Dinars Algériens et Huit Centimes

Le Montant net à payer de la présente situation (part non transférable) s'élève à la somme de (en TTC)

Quatre-vingt onze millions sept cent quatre-vingt huit mille sept cent dix Dinars Algériens et Cinq Centimes

LE MAITRE DE L'OUVRAGE

LE B.E.T CHARGE DE SUIVI

L'ENTREPRISE
GroupeMENT ASLAN ALGERIE
(cachet et signature)

1

70

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

Code fiscal: ASLAN YAPI TICARET LTD.STI:31108400005226
SARL ASLAN CONSTRUCTION ET COMMERCE:000816097663927

RC ASLAN YAPI VE TICARET LTD.STI N°:46925 Du 29/06/1981
RC SARL ASLAN CONSTRUCTION ET COMMERCE N°: 16/00-0976639 B 08 DU 08.11.2008

Marché n° 722/54/11 PROJET : 450 Logements Publics Locatifs RHP 2.2009, Sis à L'KHROUB Willaya de Constantine
ENTREPRISE : GROUPEMENT ASLAN ALGERIE ASLAN YAPI TICARET LTD.STI
SARL ASLAN CONSTRUCTION ET COMMERCE

Siège social : 5 Rue Paradou Villa N° 52 Bis Hydra 16405 ALGER
Compte Bancaire en DA : ARAB BANK plc ALGERIA Agence EL Qods
N° : 026 05301 0001685 500 /64DZD

Adresse et N° de compte bancaires en devise : ARAB BANK plc ALGERIA Agence EL Qods
026 05301 0001726 500 /60DZD

Adresse et N° de compte bancaires en devise à l'étranger : TC ZIRAAT BANKASI A.Ş. ANKARA AGENCE 2211 TICARI ŞUBESİ N°: 3376314-5003
SWIFT: ARABDZAL

IBAN : TR 77 0001 0022 1103 3763 1450 03

Nouveau Montant du Marché : 1 127 849 401,08 DA.

SITUATION N°35

ARRETE AU: 27/04/2016		Montant en DA
Montant des travaux cumulés en TTC		1 127 849 401,08
Montant avance forfaitaire part transférable		21 762 347,66
Montant avance forfaitaire part non transférable		129 741 402,34
Montant avance matières premières		0,00
Révision des Prix N° 1		53 274 913,04
Révision des Prix N° 2		4 952 842,77
Révision des Prix N° 3		47 122 016,00
Révision des Prix N° 4		12 769 603,57
TOTAL (01)		1 397 472 526,46
À Déduire		
Montant des travaux réalisés précédemment		1 075 464 864,31
Montant avance forfaitaire part transférable Reçues		21 762 347,66
Montant avance forfaitaire part non transférable Reçues		129 741 402,34
Montant avance matières premières Reçues		0,00
Révision des Prix N° 1		53 274 913,04
Révision des Prix N° 2		4 952 842,77
Révision des Prix N° 3		47 122 016,00
Révision des Prix N° 4		12 769 603,57
TOTAL (02)		1 345 087 989,69
Montant brut de la situation (03) = (01) - (02)		52 384 536,77
Montant brut de la situation part transférable 15,4% en HT (04)		7 539 456,69
Montant brut de la situation part non transférable TTC (05) = (03) - (04)		44 845 080,08
Remboursement à effectuer :		
Penallité De Retard		3 229 261,27
Penallite Part Transferable		464 772,18
Penallite Part Non Transferable		2 764 489,09
Total remboursement part transférable		0,00
Total remboursement part non transférable		0,00
Montant de la situation en HT part transférable		7 074 684,51
Montant de la situation en TTC part non transférable		42 080 590,99
Retenu de garantie 5 %		0,00
Montant net à payer à l'entreprise part transférable en HT		7 074 684,51
Montant net à payer à l'entreprise part non transférable en TTC		42 080 590,99

Montant Paiement Transferable Cumulé (HT)
174 569 783,04

POUR MÉMOIRE (DA)
TVA DU MOIS 3 427 025,77

Tva Cumulé : 83 422 162,38

Remboursement Cumulé Av fort part transférable: 24 991 608,93
--

Remboursement cumulé Av fort part non transférable: 130 206 174,52

Remboursement Av matière première part non transférable: 0,00
--

Montant cumulé retenue de garantie part transferable 850 017,91
--

Montant cumulé retenue de garantie part non transferable 5 055 950,82
--

Le montant net à payer de la présente situation (part transférable) s'élève à la somme de (en HT) :

Sept millions soixante quatorze mille six cent quatre-vingt quatre Dinars Algeriens et Cinquante et un Centimes

Le Montant net à payer de la présente situation (part non transférable) s'élève à la somme de (en TTC)

Quarante deux millions quatre-vingt mille cinq cent quatre-vingt dix Dinars Algeriens et Quatre-vingt dix neuf Centimes

LE MAITRE DE L'OUVRAGE

LE B.E.T CHARGE DE SUIVI

L'ENTREPRISE
Groupeement ASLAN ALGERIE
(cachet et signature)

70

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'HABITAT, DE L'URBANISME ET DE LA VILLE
OFFICE DE PROMOTION ET DE GESTION IMMOBILIERE DE CONSTANTINE

OPERATION : RHP 2-2009

PROGRAMME : 950 LOGEMENTS

PROJET : ETUDE ET REALISATION DE 450 LOGEMENTS PUBLICS LOCATIFS
A EL-KHROUB WILAYA DE CONSTANTINE

MARCHE N° : 722/54/11

MAITRE DE L'OUVRAGE : O.P.G.I DE CONSTANTINE

BET CHARGE DE SUIVI : BOUCHEHAM Soria

ENTREPRISE : GROUPEMENT ASLAN ALGERIE.

Constantine le 28/04/2016

PROCES-VERBAL DE LA RECEPTION
PROVISOIRE

Etaient présents :

Mme : BOUSSOUF Radia
Mme : BOUCHEHAM Soria
Mr : M.IHSAN ADLI
Mme : DEMAGH Aouatef

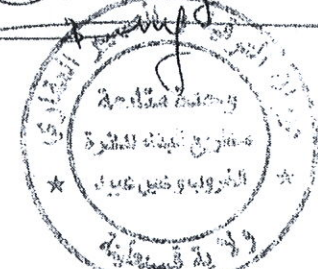
Représentant : O.P.G.I Unité-El-Khroub
Représentant : BET chargé de Suivi
Représentant : Entreprise GROUPEMENT ASLAN ALGERIE
Représentant : C.T.C

En ce jour le Vingt-huit Avril de l'année Deux Mille Seize la commission composée des membres sus cités s'est déplacée sur site du projet Etude et Réalisation en TCE de 450 Logements Publics Locatifs, localisés à EL-KHROUB Wilaya De Constantine, en vue de procéder à la réception provisoire des travaux de 450 Logements réalisés par l'entreprise GROUPEMENT ASLAN ALGERIE.

Après visite des lieux la réception provisoire est prononcée sous réserves :

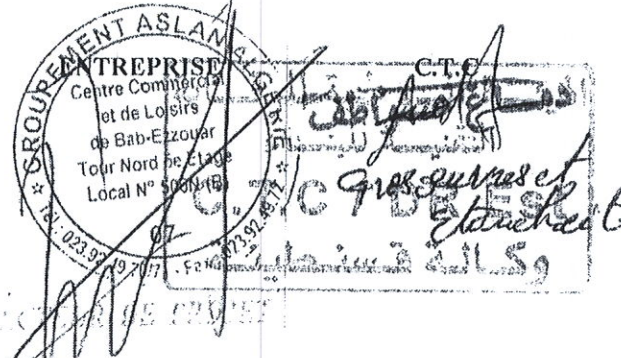
- Reprendre les enduits endommagés sur murs.
- Reprendre la peinture mal finie sur murs, menuiserie en bois et métallique.
- Reprendre les portes endommagées en bois, métalliques ainsi que celles des gaines technique.
- Nettoyage à l'intérieur et à l'extérieur des blocs.

MAITRE D'OUVRAGE

Boussouf


B.E.T
CHARGE DE SUIVI

Boucheham Soria


GROUPEMENT ASLAN ALGERIE
ENTREPRISE
Centre Commercial
et de Loisirs
de Bab-Ezzouar
Tour Nord de Etage
Local N° 5001 (B)
C.T.C.
Grasouras et Etanchéité


REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE



MINISTERE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME

Office de promotion et de gestion immobilière

De CONSTANTINE

Marché N° :/2011

722 / 51 / 11

Marché d'études et réalisation de

400 Logements publics locatifs R.H.P 2.2008

Sis à UV 18 - NOUVELLE VILLE

Wilaya De CONSTANTINE

MINISTRE DES FINANCES
COMPTES GÉNÉRAUX
DE LA MARCHE DE TRAVAIL
Vérifié n° 226 / M. d. d. V. 2 / 11 / M
1 Damboula

Maitre d'ouvrage : OPGI de CONSTANTINE

Cocontractant : GROUPEMENT ASLAN ALGERIE

ASLAN YAPI VE TICARET LTD.STI

SARL ASLAN CONSTRUCTION ET COMMERCE



CAHIER DES PRESCRIPTIONS SPECIALES

CHAPITRE I : Indications générales et description des ouvrages

Article I.01 : Objet du marché :

Le présent marché a pour objet l'étude et la réalisation en tous corps d'état de 400 Logements publics locatifs à UV 18 NOUVELLE VILLE wilaya de CONSTANTINE En application de l'article 18 décrets présidentiels N°10/236 du 07 Octobre 2010 modifié et complété, portant réglementation des marchés publics.

Les travaux objets du présent marché se définissent par l'étude et la réalisation en tous corps d'état de 400 Logements.

Article I.02: Procédure de passation du marché :

Le présent marché est passé selon la procédure de gré à gré simple conformément aux articles 27 et 43 (alinéa 4) du décret présidentiel N° 10/236 du 07 Octobre 2010 modifié et complété, portant réglementation des marchés publics, suite à l'accord du conseil des ministres du 02/05/2011.

Article I.03: Consistance des travaux :

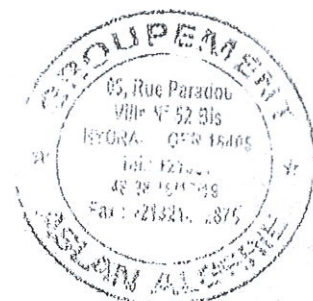
Les travaux objet du présent marché consistent en :

- Les études des logements en système de coffrage tunnel et de leur VRD tertiaires.
- La réalisation des travaux de construction des logements en tous corps d'état,

Le dossier d'études des logements et des VRD tertiaires, devant être exécuté dans le cadre du présent contrat, comprend les prestations suivantes :

1- Les études des logements:

- L'esquisse,
- L'avant projet définitif,
- Le dossier d'exécution avec :



REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME
OFFICE DE LA PROMOTION ET DE LA GESTION IMMOBILIERE - CONSTANTINE

Operation N° : RHP 2008
Programme : 2000 LOGEMENTS
Projet : 400 LOGEMENTS A L'UV 18 ALI MENDJELI
Travaux : ETUDE ET REALISATION DE 400 LOGEMENTS PUBLICS LOCATIFS EN
TOUS CORPS D'ETAT

2011 *page* 18

ORDRE DE SERVICE

L'ENTREPRISE : GROUPEMENT ASLAN ALGERIE

EST INFORME : que son marché N° *2.2.2.1.1.1* est approuvé

EST INVITE :

- A recevoir une copie de son marché portant mention d'approbation
- A démarrer les travaux le lendemain de la notification du présent ordre de service.

Le présent ODS certifié à la minute inscrit au registre sous le N° *2.2.2.1.1.1*

Sera notifié à l'entreprise GROUPEMENT ASLAN ALGERIE, Par Monsieur le DIRECTEUR GENERAL de l'Office de Promotion et de Gestion Immobilière de CONSTANTINE (O.P.G.I.)

Constantine le :

LE CHEF DEPARTEMENT MAITRISE
D'OUVRAGE

Constantine le :

LE SERVICE CONTRACTANT

OFFICE DE LA PROMOTION ET
DE LA GESTION IMMOBILIERE
CONSTANTINE.

N° *2.2.2.1.1.1* d'ordre de registre
Le bulletin de notification doit être détaché
de l'ordre de service est conservé dans le
Bureau du Directeur après avoir été collé
sur un registre à onglets.

NOTIFICATION

Je soussigné Monsieur le Directeur Général
Déclare avoir remis à Mr MUSTAFA CHAD
ARSLAN
la copie certifiée conforme à l'ordre
de service en date du
inscrit sous N° d'ordre *2.2.2.1.1.1*

LE PARTENAIRE COCONTRACTANT

Définition des Symboles

Symbole	Désignation matière et produits
V	Coefficient de révision
0.15	Partie fixe
H	Paramètre des salaires
Cime	CEM II ciment portland composé
Gr	Gravier concassé
Sa	Sable alluvionnaire ou de concassage
Brc	Briques creuses
pl	Plâtre
Caf	Carreaux Faïence
Plt	Plinthe
At	Acier à haute adhérence pour béton armé
Trs	Treillis Soudé
Fei	Feutre Imprégné
Pol	Polystyrène
Brn	Bois rouge
Bo	Contre Plaqué
Disc	Disjoncteur tripolaire
Cuf	Câble de Série à conducteur rigide(3cond)
Bai	Baignoire en céramique
Le	Lavabo en céramique
Cut	Tuyau de cuivre (en barre ou en couronne)
Tcp	Tuyau en chlorure de polyvinyle
Pev	Peinture Vinylique
Peh	Peinture à l'huile
Vv	Verre à vitre normale
Tpr	Transport par Route
Got	Gasoil vente à terre

ARTICLE 04 : Déplacement Du Délai De Réalisation:

- ODS de notification : 03/11/2011
- Date de démarrage : 04/11/2011
- Expiration délai Initial : 04/01/2014
- ODS Arrêt des travaux : 27/12/2011
- ODS Reprise des travaux : 19/06/2012
- ODS Arrêt des travaux : 01/07/2012
- ODS Reprise des travaux : 03/02/2013
- Expiration de délai : 31/01/2015
- ODS de régularisation pour intempérie : 90 jours
- Nouvelle expiration de délai : 01/05/2015

Mustafa Ghad ARSLAN
DIRECTEUR GENERAL

LETTRE DE SOUMISSION

Etabli en application des dispositions de l'article 51 du décret présidentiel N°10/236 du 07 Octobre 2010 modifié et complété, portant réglementation des marchés publics ;

Je soussigné : **Mustafa Cihad ARSLAN**

Profession : **Président Directeur Général**

Demeurant à : **05 Rue Paradou, villa N° 52 Bis, 16405 – Hydra - Alger**

Agissant au nom et pour le compte de : **GROUPEMENT ASLAN ALGERIE**

Inscrit au registre de commerce ou au registre de l'artisanat des métiers de :

Registre de Commerce - ASLAN YAPI VE TICARET LTD.STI ; RC N° 46925 du 29.06.1981

Registre de Commerce - SARL ASLAN CONSTRUCTION ET COMMERCE ; RC N° 16/00-0976639 B 08 du 08.11.2008

Après avoir pris connaissance des pièces du projet du contrat et après avoir apprécié à mon point de vue et sous ma responsabilité la nature et les difficultés des prestations à exécuter :

Remets, revêtus de ma signature, un bordereau des prix et un détail estimatif établi conformément aux clauses figurant au dossier du projet du marché.

Me soumetts et m'engage envers : **L'OFFICE DE PROMOTION ET DE GESTION IMMOBILIERE DE CONSTANTINE** à exécuter les prestations conformément aux conditions du cahier des prescriptions spéciales et moyennant la somme de **897,800,000.00 DA en TTC**

Soit : **Huit cent quatre-vingt-dix-sept millions huit cent milles Dinars Algériens et zéro centime**

M'engage à exécuter le marché dans un délai de **26 (vingt-six) mois**

Pour la partie non transférable :

L'opérateur public contractant se libérera des sommes dues par lui en faisant donner crédit au compte bancaire : **ARAB BANK Agence EL-QODS No : 026-05301-001119-500/79 ALGERIE**

Pour la partie transférable

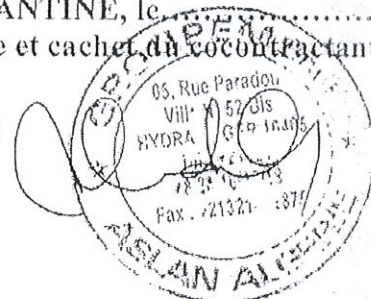
Affirme sous peine de résiliation de plein droit du marché ou de sa mise en régie aux torts exclusifs de l'Entreprise que la dite Entreprise ne tombe pas sous le coup des interdictions édictées par la législation et la réglementation en vigueur et les dispositions de la loi n° 03-12 du 25/10/2003 portant approbation de l'ordonnance N° 03-03 du 19/07/2003 complétée et modifiée par la loi N° 10-05 du 15/08/2010 relative à la concurrence, ainsi que la loi N° 04-02 du 23/06/2004 complétée et modifiée par la loi N° 10-06 du 15/08/2010 fixant les règles applicables aux pratiques commerciales.

Certifie, sous peine de l'application des sanctions prévues par l'article 216 de l'ordonnance n°66 156 du 8 juin 1966, modifiée et complétée, portant code pénal que les renseignements fournis ci-dessus sont exacts.

10 AOUT 2011

Fait à CONSTANTINE, le
(Nom, Qualité de signataire et cachet du cocontractant)

Mustafa Cihad ARSLAN
DIRECTEUR GENERAL



ARTICLE 05: Prolongation de délai:

Conte tenu de la nature du sol rocheuse et de l'augmentation de la masse des travaux.
Le délai de réalisation est prolongé de 02 Mois.

1-Délai d'exécution initiale :	26 mois
2- Prolongation de délai :	02 mois
3- Déplacement de délai :	90 jours
4- Nouveau délai de Réalisation :	31 mois

ARTICLE 06 : Montant de l'avenant :

Montant Travaux Complémentaire en HT:	21 512 092.13 DA
Montant de la plus value de la Menuiserie en PVC en HT:	14 188 456.00 DA
Montant de l'Avenant en HT :	35 700 548.13 DA
Montant de la TVA 7% :	2 499 038.36 DA
Montant du présent Avenant en augmentation en TTC :	38 199 586.49 DA

-EN CHIFFRES: 38 199 586.49 DA

-EN LETTRES : Trente huit millions cent quatre-vingt dix neuf mille cinq cent quatre-vingt six Dinars Algerien et Quarante neuf Centimes.

Repartis comme suit:

• Partie transférable en hors taxe soit 15,40%

En chiffres : 5 497 884.41 DA (en HT)

En lettres : Cinq millions quatre cent quatre-vingt dix sept mille huit cent quatre-vingt quatre Dinars Algerien et Quarante et un Centimes.

• Partie Non Transférable En TTC

En chiffres : 32 701 702.08 DA (en TTC)

En lettres : Trente deux millions sept cent un mille sept cent deux Dinars Algerien et zéro Huit Centimes.

ARTICLE 07 : Nouveau montant du marché :

Le nouveau montant du marché devient :

Montant du marché Initial en TTC	897.800.000,00 DA
Montant de l'Avenant N° 01(changement de domiciliation bancaire)	(S.I.F)
Montant de l'Avenant N° 02 en TTC	26.934.000,00 DA

Mustafa Cihad ARSLA (+)
DIRECTEUR GENERAL

Définition des Symboles

Symbole	Désignation matière et produits
V	Coefficient de révision
0.15	Partie fixe
H	Paramètre des salaires
Cime	CEM II ciment portland composé
Gr	Gravier concassé
Sa	Sable alluvionnaire ou de concassage
Brc	Briques creuses
pl	Plâtre
Caf	Carreaux Faïence
Plt	Plinthe
At	Acier à haute adhérence pour béton armé
Trs	Treillis Soudé
Fei	Feutre Imprégné
Pol	Polystyrène
Brn	Bois rouge
Bo	Contre Plaqué
Disc	Disjoncteur tripolaire
Cuf	Câble de Série à conducteur rigide(3cond)
Bai	Baignoire en céramique
Le	Lavabo en céramique
Cut	Tuyau de cuivre (en barre ou en couronne)
Tcp	Tuyau en chlorure de polyvinyle
Pev	Peinture Vinylique
Peh	Peinture à l'huile
Vv	Verre à vitre normale
Tpr	Transport par Route
Got	Gasoil vente à terre

ARTICLE 04 : Déplacement Du Délai De Réalisation:

- ODS de notification : 03/11/2011
- Date de démarrage : 04/11/2011
- Expiration délai Initial : 04/01/2014
- ODS Arrêt des travaux : 27/12/2011
- ODS Reprise des travaux : 19/06/2012
- ODS Arrêt des travaux : 01/07/2012
- ODS Reprise des travaux : 03/02/2013
- Expiration de délai : 31/01/2015
- ODS de régularisation pour intempérie : 90 jours
- Nouvelle expiration de délai : 01/05/2015

Mustafa Cihad ARSLAN
DIRECTEUR GENERAL

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME
OFFICE DE LA PROMOTION ET GESTION IMMOBILIERE CONSTANTINE.

Opération N° : RHP 2008
Programme : 2000 LOGEMENTS
Projet : 400 LOGEMENTS A L'UV 18 ALI MENDJELI
Travaux : ETUDE ET REALISATION DE 400 LOGEMENTS PUBLICS LOCATIFS EN
TOUS CORPS D'ETAT

**ORDRE DE SERVICE
D'ARRÊT DES TRAVAUX**

L'ENTREPRISE : GROUPEMENT ASLAN ALGERIE Titulaire du marché N°722/51/11 notifié le
03/11/2011 relatif aux études et réalisation de 400 logements publics locatifs en Tous corps d'état à
L'UV 18 ALI MENDJELI


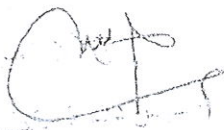
EST INVITE : à arrêter les travaux objet de son marché à compter du 27/12/2011 et ce, En attendant
l'approbation du plan d'aménagement par les services de la DUC

Le présent ODS certifié à la minute inscrit au registre sous le N° ...519...11.....

Sera notifié à l'entreprise GROUPEMENT ASLAN ALGERIE, Par Monsieur le DIRECTEUR GENERAL de
l'Office de Promotion et de Gestion Immobilière de CONSTANTINE (O.P.G.I).

Constantine le : 25 DEC 2011
LE MAITRE D'ŒUVRE

Constantine le : 25 DEC 2011
LE SERVICE CONTRACTANT



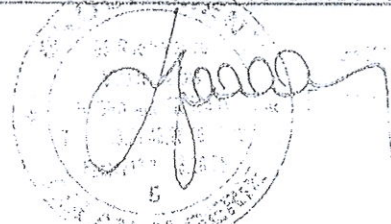
OFFICE DE LA PROMOTION ET
GESTION IMMOBILIERE
CONSTANTINE.

N° ...519...11..... d'ordre de registre
Le bulletin de notification doit être détaché
de l'ordre de service est conservé dans le
Bureau du Directeur après avoir été collé
Sur un registre à ongles.

NOTIFICATION

Le : 26 DEC 2011
Je soussigné Monsieur le Directeur Général de POPGI
Déclare avoir remis à l'entreprise
GROUPEMENT ASLAN ALGERIE
la copie certifiée conforme à l'ordre
service en date du :
inscrit sous N° d'ordre : ..519...11.....

LE PARTENAIRE COCONTRACTANT



REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME
OFFICE DE LA PROMOTION ET GESTION IMMOBILIERE CONSTANTINE.

Opération N° : RHP 2008
Programme : 2000 LOGEMENTS
Projet : 400 LOGEMENTS A L'UV 18 ALI MENDJELI
Travaux : ETUDE ET REALISATION DE 400 LOGEMENTS PUBLICS LOCATIFS EN
TOUS CORPS D'ETAT

**ORDRE DE SERVICE
DE REPRISE DES TRAVAUX**

L'ENTREPRISE : GROUPEMENT ASLAN ALGERIE Titulaire du marché N°722/51/11 notifié le 03/11/2011 relatif aux études et réalisation de 400 logements publics locatifs en Tous corps d'état à L'UV 18 ALI MENDJELI

EST INVITE : à reprendre les travaux objet de son marché à compter du 19/06/2012 et ce, Suite à l'approbation du plan d'aménagement par les services de la DUC

Le présent ODS certifié à la minute inscrit au registre sous le N°4.13.1.12.....
Sera notifié à l'entreprise GROUPEMENT ASLAN ALGERIE, Par Monsieur le DIRECTEUR GENERAL de l'Office de Promotion et de Gestion Immobilière de CONSTANTINE (O.P.G.I).

Constantine le :17.....JUN 2012
LE MAITRE D'ŒUVRE

Constantine le :17.....JUN 2012
LE SERVICE CONTRACTANT

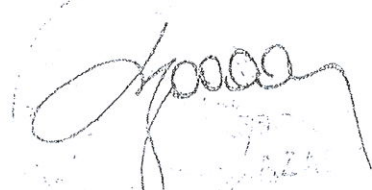
OFFICE DE LA PROMOTION ET
GESTION IMMOBILIERE
CONSTANTINE.

N° ..4.13.1.12..... d'ordre de registre
Le bulletin de notification doit être détaché de l'ordre de service est conservé dans le Bureau du Directeur après avoir été collé Sur un registre à ongles.

NOTIFICATION

Le :16.....JUN 2012.....
Je soussigné Monsieur le Directeur Général de l'OPG
Déclare avoir remis à l'entreprise
GROUPEMENT ASLAN ALGERIE
la copie certifiée conforme à l'ordre
service en date du :
inscrit sous N° d'ordre : ..4.13.1.12....

LE PARTENAIRE COCONTRACTANT



9

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME
OFFICE DE LA PROMOTION ET GESTION IMMOBILIERE CONSTANTINE.

Opération N° : RHP 2008
Programme : 2000 LOGEMENTS
Projet : 400 LOGEMENTS A L'UV 18 ALI MENDJELI
Travaux : ETUDE ET REALISATION DE 400 LOGEMENTS PUBLICS LOCATIFS EN TOUS CORPS D'ETAT

ORDRE DE SERVICE D'ARRET DES TRAVAUX

LE GROUPEMENT ASLAN ALGERIE : Titulaire du marché N°722/51/11 notifié le 03/11/2011 relatif à l'étude et réalisation des 400 logements publics locatifs en Tous corps d'état à L'UV 18 d'Ali Mendjeli.

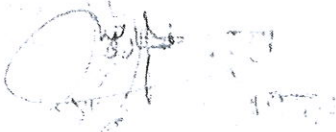
Est Invité : à arrêter les travaux objet de son marché à compter du 01/07/2012 en attendant L'aménée d'eau et D'électricité à la limite du site des travaux conformément a l'Article III 07 du Marché.

Le présent ODS certifié à la minute inscrit au registre sous le N° L4.32.1.12.....

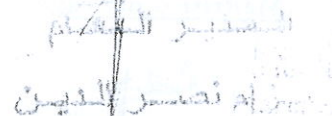
Sera notifié à l'entreprise **GROUPEMENT ASLAN ALGERIE**, Par Monsieur le DIRECTEUR GENERAL de l'Office de Promotion et de Gestion Immobilière de CONSTANTINE (O.P.G.I).

Constantine le :

Le Chef de Département
Maitrise d'ouvrage



Constantine le : 28 JUN 2012
LE SERVICE CONTRACTANT



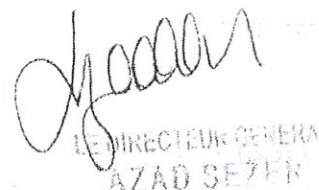
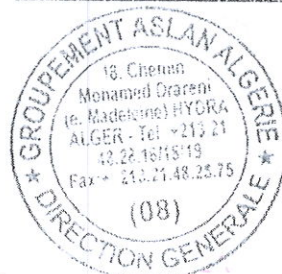
OFFICE DE LA PROMOTION ET
GESTION IMMOBILIERE
CONSTANTINE.

N° L4.32.1.12..... d'ordre de registre
Le bulletin de notification doit être détaché
de l'ordre de service est conservé dans le
Bureau du Directeur après avoir été collé
Sur un registre à ongles.

NOTIFICATION

Le : 28 JUN 2012
Je soussigné ; le Directeur Général de l'OPGI
Déclare avoir remis à l'entreprise :
GROUPEMENT ASLAN ALGERIE
la copie certifiée conforme à l'ordre
service en date du :
Inscrit sous N° d'ordre : L4.32.1.12.....

LE PARTENAIRE COCONTRACTANT



LE DIRECTEUR GENERAL
AZAD SEZER

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME
OFFICE DE LA PROMOTION ET GESTION IMMOBILIERE CONSTANTINE.

Opération N° : RHP 2008
Programme : 2000 LOGEMENTS
Projet : 400 LOGEMENTS A L'UV 18 ALI MENDJELI
Travaux : ETUDE ET REALISATION DE 400 LOGEMENTS PUBLICS LOCATIFS EN TOUS CORPS D'ETAT

**ORDRE DE SERVICE
DE REPRISE DES TRAVAUX**

LE GROUPEMENT ASLAN ALGERIE : Titulaire du marché N°722/51/11 notifié le 03/11/2011 relatif à l'études et réalisation de 400 logements publics locatifs en Tous corps d'état à L'UV 18 d'ALI MENDJELI

Est Invité : à reprendre les travaux objet de son marché à compter du 03/02/2013

Le présent ODS certifié à la minute inscrit au registre sous le N° 84/1.3.....
Sera notifié à l'entreprise **GROUPEMENT ASLAN ALGERIE**, Par Monsieur le DIRECTEUR GENERAL de l'Office de Promotion et de Gestion Immobilière de CONSTANTINE (O.P.G.I.).

Constantine le : 31 JAN 2013

Le Chef de Département
Maitrise d'ouvrage

Constantine le : 31 JAN 2013
LE SERVICE CONTRACTANT

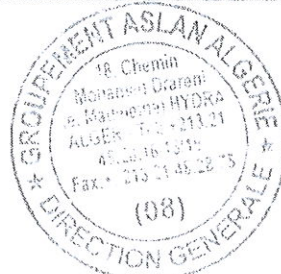
OFFICE DE LA PROMOTION ET
GESTION IMMOBILIERE
CONSTANTINE.

N° 84/1.3..... d'ordre de registre
Le bulletin de notification doit être détaché de l'ordre de service est conservé dans le Bureau du Directeur après avoir été collé Sur un registre à ongles.

NOTIFICATION

Le : 31 JAN 2013
Je soussigné; le Directeur Général de l'OPGI
Déclare avoir remis à l'entreprise
GROUPEMENT ASLAN ALGERIE
la copie certifiée conforme à l'ordre
service en date du :
Inscrit sous N° d'ordre : 84/1.3.....

LE PARTENAIRE COCONTRACTANT



DIRECTEUR GENERAL
A/AD SEZER

Définition des Symboles

Symbole	Désignation matière et produits
V	Coefficient de révision
0.15	Partie fixe
H	Paramètre des salaires
Cime	CEM II ciment portland composé
Gr	Gravier concassé
Sa	Sable alluvionnaire ou de concassage
Brc	Briques creuses
pl	Plâtre
Caf	Carreaux Faïence
Plt	Plinthe
At	Acier à haute adhérence pour béton armé
Trs	Treillis Soudé
Fei	Feutre Imprégné
Pol	Polystyrène
Brn	Bois rouge
Bo	Contre Plaqué
Disc	Disjoncteur tripolaire
Cuf	Câble de Série à conducteur rigide(3cond)
Bai	Baignoire en céramique
Le	Lavabo en céramique
Cut	Tuyau de cuivre (en barre ou en cotronne)
Tep	Tuyau en chlorure de polyvinyle
Pev	Peinture Vinylique
Peh	Peinture à l'huile
Vv	Verre à vitre normale
Tpr	Transport par Route
Got	Gasoil vente à terre

ARTICLE 04 : Déplacement Du Délai De Réalisation:

- ODS de notification : 03/11/2011
- Date de démarrage : 04/11/2011
- Expiration délai Initial : 04/01/2014
- ODS Arrêt des travaux : 27/12/2011
- ODS Reprise des travaux : 19/06/2012
- ODS Arrêt des travaux : 01/07/2012
- ODS Reprise des travaux : 03/02/2013
- Expiration de délai : 31/01/2015
- ODS de régularisation pour intempérie : 90 jours
- Nouvelle expiration de délai : 01/05/2015

Mustafa Cihad ARSLAN
DIRECTEUR GENERAL

ARTICLE 05: Prolongation de délai:

Conte tenu de la nature du sol rocheuse et de l'augmentation de la masse des travaux.
Le délai de réalisation est prolongé de 02 Mois.

1-Délai d'exécution initiale :	26 mois
2- Prolongation de délai :	02 mois
3- Déplacement de délai :	90 jours
4- Nouveau délai de Réalisation :	31 mois

ARTICLE 06 : Montant de l'avenant :

Montant Travaux Complémentaire en HT:	21 512 092.13 DA
Montant de la plus value de la Menuiserie en PVC en HT:	14 188 456.00 DA
Montant de l'Avenant en HT :	35 700 548.13 DA
Montant de la TVA 7% :	2 499 038.36 DA
Montant du présent Avenant en augmentation en TTC :	38 199 586.49 DA

-EN CHIFFRES: 38 199 586.49 DA

-EN LETTRES : Trente huit millions cent quatre-vingt dix neuf mille cinq cent quatre-vingt six Dinars Algerien et Quarante neuf Centimes.

Repartis comme suit :

• Partie transférable en hors taxe soit 15.40%

En chiffres : 5 497 884.41 DA (en HT)

En lettres : Cinq millions quatre cent quatre-vingt dix sept mille huit cent quatre-vingt quatre Dinars Algerien et Quarante et un Centimes.

• Partie Non Transférable En TTC

En chiffres : 32 701 702.08 DA (en TTC)

En lettres : Trente deux millions sept cent un mille sept cent deux Dinars Algerien et zéro Huit Centimes.

ARTICLE 07 : Nouveau montant du marché :

Le nouveau montant du marché devient :

Montant du marché initial en TTC	897.800.000,00 DA
Montant de l'Avenant N° 01(changement de domiciliation bancaire)	(S.I.F)
Montant de l'Avenant N° 02 en TTC	26.934.000,00 DA

Mustafa Cihad ARSLAN (+)
DIRECTEUR GENERAL

ETB

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME
OFFICE DE PROMOTION ET DE GESTION IMMOBILIERE
DE LA WILAYA DE CONSTANTINE

OPERATION : RHP 2008.
PROGRAMME : 2000 LOGEMENTS A TRAVERS LA WILAYA DE CONSTANTINE.
PROJET : 400 LOGEMENTS PUBLICS LOCATIFS A L'U.V 18 ALI MENDJELI
TRAVAUX : ETUDES ET REALISATION DE 400 LOGEMENTS A L'U.V 18 ALI MENDJELI
WILAYA DE CONSTANTINE.

ORDRE DE SERVICE D'ARRET DES TRAVAUX
(A Titre de Régularisation Intempérie)

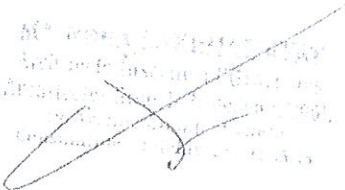
ENTREPRISE: GROUPEMENT ASLAN ALGERIE.

Titulaire du marché N° 722/ 51/ 11 approuvé le 31/ 10/2011 relatif à l'Etude et Réalisation des travaux de 400 logements publics locatifs localisés à l'U.V 18 Ali Mendjeli Wilaya de Constantine.

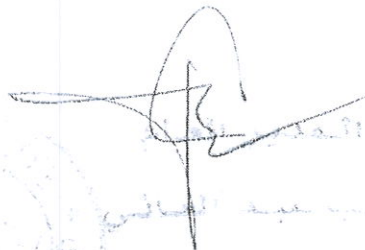
Est invité à : arrêter les travaux , pour une période de 90 jours (représentant 67 jours d'intempérie et 23 jours d'impraticabilité du terrain) en compensation de l'impraticabilité du terrain et des intempéries figurants u verso, ayant survenues au cours de la réalisation des travaux et ce conformément au rapport BET du 29 JAN 2014 et à l'attestation météorologique n° 419 / 01 / 14 / SCC du 26 / 01 / 2014. délivrée par l'Office National de la Météorologie Station Météorologique de Constantine (Ain El Bey).

Le présent O.D.S. certifié et inscrit sous le n° ... 24/114 ... sera notifié à l'entreprise **GROUPEMENT ASLAN ALGERIE**, demeurant à : 05, Rue PARADOU, Villa N°52Bis, 16405-HYDRA-ALGER, par Monsieur le Directeur Général de l'Office de Promotion et de Gestion Immobilière de Constantine (**O.P.G.I**)

à Constantine, le : 2014
Le Maître de l'oeuvre



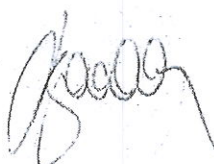
à Constantine, le : 02 FEV 2014
Le Service Contractant



NOTIFICATION

Le Le soussigné, Mr Le Directeur Général de l'O.P.G.I Déclare avoir remis au représentant du : **GROUPEMENT ASLAN ALGERIE**, LA copie certifiée conforme à l'ordre de service en date du inscrit sous le n° ... 24/114.

LE COCONTRACTANT



REPARTITION des JOURNEES d'INTEMPERIE
et IMPRATICABILITE du TERRAIN

MOIS	JOURS D'INTEMPERIE	NBRE (Jrs)
nov-12	10-13-14-19-27.	5
déc-12	02-08-30.	3
janv-13	13-14-15-16-17-21-23-24-25-26-28.	11
févr-13	02-03-04-06-07-08-11-12-13-20-23-28.	12
mars-13	01-02-05-06-13-14-15-20.	8
avr-13	05-06-23-24.	4
oct-13	5-09-30-31.	4
nov-13	01-04-05-11-12-13-14-25.	8
déc-13	02-03-25-26-29.	5
janv-14	14-23-25-27-28-30-31.	7
	Total =	67

Impraticabilité du terrain	23
----------------------------	-----------

Définition des Symboles

Symbole	Désignation matière et produits
V	Coefficient de révision
0.15	Partie fixe
H	Paramètre des salaires
Cime	CEM II ciment portland composé
Gr	Gravier concassé
Sa	Sable alluvionnaire ou de concassage
Brc	Briques creuses
pl	Plâtre
Caf	Carreaux Faïence
Plt	Plinthe
At	Acier à haute adhérence pour béton armé
Trs	Treillis Soudé
Fei	Feutre Imprégné
Pol	Polystyrène
Brn	Bois rouge
Bo	Contre Plaqué
Disc	Disjoncteur tripolaire
Cuf	Câble de Série à conducteur rigide(3cond)
Bai	Baignoire en céramique
Le	Lavabo en céramique
Cut	Tuyau de cuivre (en barre ou en couronne)
Tep	Tuyau en chlorure de polyvinyle
Pev	Peinture Vinylique
Peh	Peinture à l'huile
Vv	Verre à vitre normale
Tpr	Transport par Route
Got	Gasoil vente à terre

ARTICLE 04 : Déplacement Du Délai De Réalisation:

- ODS de notification : 03/11/2011
- Date de démarrage : 04/11/2011
- Expiration délai Initial : 04/01/2014
- ODS Arrêt des travaux : 27/12/2011
- ODS Reprise des travaux : 19/06/2012
- ODS Arrêt des travaux : 01/07/2012
- ODS Reprise des travaux : 03/02/2013
- Expiration de délai : 31/01/2015
- ODS de régularisation pour intempérie : 90 jours
- Nouvelle expiration de délai : 01/05/2015

Mustafa Cihad ARSLAN
DIRECTEUR GENERAL

23

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'HABITAT ,DE L'URBANISME ET DE LA VILLE
OFFICE DE PROMOTION ET DE GESTION IMMOBILIERE DE
CONSTANTINE

OPERATION : RHP 2-2008

PROGRAMME : 2000 LOGEMENTS A TRAVERE LA WILAYA DE CONSTANTINE

PROJET : ETUDE ET REALISATION EN TOUS CORPS D'ETAT DE 400 LOGEMENTS PUBLICS LOCATIFS SIS A UV 18- NOUVELLE VILLE WILAYA DE CONSTANTINE

MARCHE N °: 722 /51 / 11

MAITRE DE L'OUVRAGE : O.P.G.I de Constantine

BET CHARGE DE SUIVI : LAKEHAL AYAT NORA

ENTREPRISE : GROUPEMENT ASLAN-ALGERIE

CVN: 01.25.095

Constantine le 01/06/2015

PROCES VERBAL DE LA RECEPTION
PROVISOIRE

Etaient présents :

Mm: LAKEHAL AYAT-NORA-	Représentant : B.E.T CHARGE DE SUIVI
Mr : BAZINE HOCINE	Représentant : O.P.G.I Unité – Nouvelle Ville Ali MENDJELI-
Mr : YILDIRIM MÜRSEL	Représentant : Entreprise GROUPEMNT ASLAN ALGERIE
Mr : BERKANE KHALIL	Représentant : C.T.C

En ce jour le 01 Juin 2015 la commission composée des membres sus cités s'est déplacée sur site du projet Etude et Réalisation en TCE de 400 logements publics locatifs, localisés a UV 18 Nouvelle ville –Ali Mendjeli wilaya de Constantine, en vue de procéder à la Réception Provisoire des travaux de 400 logements Réalisés par L'entreprise GROUPEMENT ASLAN ALGERIE

Après visite des lieux la réception provisoire est prononcée sans réserves

MAITRE D'OUVRAGE

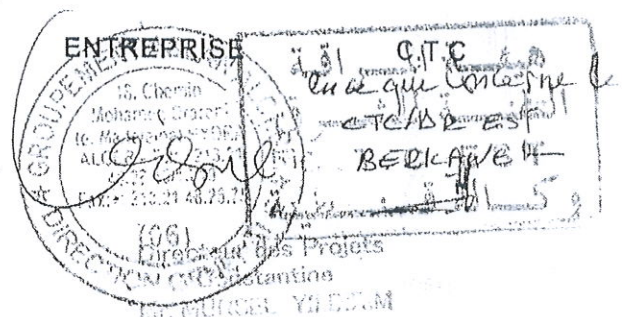


B.E.T

CHARGE DE SUIVI
M^{me} NORA LAKEHAL
Architecte Insrite à l'Ordre des
Architectes sous le N°00696/25/96L
19, Avenue Abouali Mostefa
Constantine - Tél: 031 92 33 35

-15-

ENTREPRISE



REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME

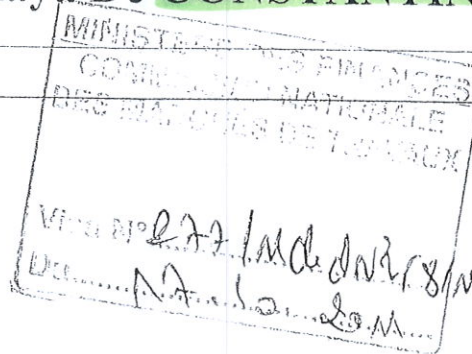
Office de promotion et de gestion immobilière

De CONSTANTINE

Marché N° :/2011

722 / 49 / 11

Marché d'études et réalisation de
400 Logements publics locatifs R.H.P 1.2009
Sis à UV 20 NORD - NOUVELLE VILLE
Wilaya De **CONSTANTINE**



Maitre d'ouvrage : OPGI de CONSTANTINE

Cocontractant : GROUPEMENT ASLAN ALGERIE

ASLAN YAPI VE TICARET LTD.STI

SARL ASLAN CONSTRUCTION ET COMMERCE

CAHIER DES PRESCRIPTIONS SPECIALES

CHAPITRE I : Indications générales et description des ouvrages

Article I.01 : Objet du marché :

Le présent marché a pour objet l'étude et la réalisation en tous corps d'état de 400 Logements publics locatifs à UV 20 NORD NOUVELLE VILLE wilaya de CONSTANTINE En application de l'article 18 décrets présidentiels N°10/236 du 07 Octobre 2010 modifié et complété, portant réglementation des marchés publics.

Les travaux objets du présent marché se définissent par l'étude et la réalisation en tous corps d'état de 400 Logements.

Article I.02: Procédure de passation du marché :

Le présent marché est passé selon la procédure de gré à gré simple conformément aux articles 27 et 43 (alinéa 4) du décret présidentiel N° 10/236 du 07 Octobre 2010 modifié et complété, portant réglementation des marchés publics, suite à l'accord du conseil des ministres du 02/05/2011.

Article I.03: Consistance des travaux :

Les travaux objet du présent marché consistent en :

- Les études des logements en système de coffrage tunnel et de leur VRD tertiaires.
- La réalisation des travaux de construction des logements en tous corps d'état,

Le dossier d'études des logements et des VRD tertiaires, devant être exécuté dans le cadre du présent contrat, comprend les prestations suivantes :

1- Les études des logements:

- L'esquisse,
- L'avant projet définitif,
- Le dossier d'exécution avec :

Operation N° : RHP 1.2009
Programme : 2500 LOGEMENTS
Projet : 400 LOGEMENTS A L'U.V. 20 ALI MENDJELI
Travaux : ETUDE ET REALISATION DE 400 LOGEMENTS PUBLICS LOCATIFS EN
TOUS CORPS D'ETAT

ORDRE DE SERVICE

L'ENTREPRISE GROUPEMENT ASLAN ALGERIE

EST INFORME que son marche N° [redacted] est approuvé

EST INVITE

- A recevoir une copie de son marché portant mention d'approbation.
- A démarrer les travaux le lendemain de la notification du présent ordre de service

Le présent ODS certifié à la minute inscrit au registre sous le N° [redacted]

Sera notifié à l'entreprise GROUPEMENT ASLAN ALGERIE, Par Monsieur le DIRECTEUR
GENERAL de l'Office de Promotion et de Gestion Immobilière de CONSTANTINE (O.P.G.I.)

Constantine le

LE CHIEF DEPARTEMENT MAJRISE
D'OUVRAGE

Constantine le

LE SERVICE CONTRACTANT

OFFICE DE LA PROMOTION ET
GESTION IMMOBILIERE
CONSTANTINE

N° [redacted] d'ordre de registre
Le bulletin de notification doit être déposé
au l'ordre de service est conservé au
Bureau du Directeur après avoir été collé
Sur un registre à ongles.

NOTIFICATION

Le [redacted]
a assigné Monsieur le Directeur Général
Déclare avoir remis à Mr MUSTAFA CHAD
ARSLAN
Le [redacted] conformément à l'ordre
service en date du [redacted]
inscrit sous N° d'ordre [redacted]

LE PARTENAIRE COCONTRACTANT

$$+ 0.01 \frac{T_{cp}}{T_{cp0}} + 0.01 \frac{P_{ev}}{P_{ev0}} + 0.01 \frac{P_{eh}}{P_{eh0}} + 0.01 \frac{V_v}{V_{v0}} + 0.03 \frac{T_{pr}}{T_{pr0}} + 0.02 \frac{G_{ot}}{G_{ot0}}$$

Définition des Symboles

Symbole	Désignation matière et produits
V	Coefficient de révision
0.15	Partie fixe
H	Paramètre des salaires
Cimc	CEM II ciment portland composé
Gr	Gravier concassé
Sa	Sable alluvionnaire ou de concassage
Brc	Briques creuses
pl	Plâtre
Caf	Carreaux Faïence
Plt	Plinthe
At	Acier à haute adhérence pour béton armé
Trs	Treillis Soudé
Fei	Feutre Imprégné
Pol	Polystyrène
Brn	Bois rouge
Bo	Contre Plaqué
Disc	Disjoncteur tripolaire
Cuf	Câble de Série à conducteur rigide(3cond)
Bai	Baignoire en céramique
Le	Lavabo en céramique
Cut	Tuyau de cuivre (en barre ou en couronne)
Tcp	Tuyau en chlorure de polyvinyle
Pev	Peinture Vinylique
Peh	Peinture a l'huile
Vv	Verre à vitre normale
Tpr	Transport par Route
Got	Gasoil vente à terre

ARTICLE 04 : DEPLACEMENT DU DELAI DE REALISATION

- ODS de notification
- Date de démarrage
- Expiration de délai Initial
- ODS Arrêt des travaux

03/11/2011

04/11/2011

04/01/2014

27/12/2011

MUSTAFA CHEIKH ARSLAN
DIRECTEUR GENERAL



LETTRE DE SOUMISSION

Etabli en application des dispositions de l'article 51 du décret présidentiel N°10/236 du 07 Octobre 2010 modifié et complété, portant réglementation des marchés publics ;

Je soussigné : **Mustafa Cihad ARSLAN**

Profession : **Président Directeur Général**

Demeurant à : **05 Rue Paradou, villa N° 52 Bis, 16405 – Hydra - Alger**

Agissant au nom et pour le compte de : **GROUPEMENT ASLAN ALGERIE**

Inscrit au registre de commerce ou au registre de l'artisanat des métiers de :

Registre de Commerce - ASLAN YAPI VE TICARET LTD.STI : RC N° 46925 du 29.06.1981

Registre de Commerce - SARL ASLAN CONSTRUCTION ET COMMERCE : RC N° 16/00-0976639 B 08 du 08.11.2008

Après avoir pris connaissance des pièces du projet du contrat et après avoir apprécié à mon point de vue et sous ma responsabilité la nature et les difficultés des prestations à exécuter :

Remets, revêtus de ma signature, un bordereau des prix et un détail estimatif établi conformément aux clauses figurant au dossier du projet du marché.

Me soumetts et m'engage envers : **L'OFFICE DE PROMOTION ET DE GESTION IMMOBILIERE DE CONSTANTINE** à exécuter les prestations conformément aux conditions du cahier des prescriptions spéciales et moyennant la somme de **897,800,000.00 DA en TTC**

Soit : **Huit cent quatre-vingt-dix-sept millions huit cent milles Dinars Algériens et zéro centime**

M'engage à exécuter le marché dans un délai de **26 (vingt-six) mois**

Pour la partie non transférable :

L'opérateur public contractant se libérera des sommes dues par lui en faisant donner crédit au compte bancaire : **ARAB BANK Agence EL-QODS No : 026-05301-001119-500/79 ALGERIE**

Affirme sous peine de résiliation de plein droit du marché ou de sa mise en régie aux torts exclusifs de l'Entreprise que la dite Entreprise ne tombe pas sous le coup des interdictions édictées par la législation et la réglementation en vigueur et les dispositions de la loi n° 03-12 du 25/10/2003 portant approbation de l'ordonnance N° 03-03 du 19/07/2003 complétée et modifiée par la loi N° 10-05 du 15/08/2010 relative à la concurrence, ainsi que la loi N° 04-02 du 23/06/2004 complétée et modifiée par la loi N° 10-06 du 15/08/2010 fixant les règles applicables aux pratiques commerciales.

Certifie, sous peine de l'application des sanctions prévues par l'article 216 de l'ordonnance n° 156 du 8 juin 1966, modifiée et complétée, portant code pénal que les renseignements fournis ci-dessus sont exacts.

Fait à **CONSTANTINE**, le... **10/11/2011**
(Nom, Qualité de signataire et cachet du cocontractant)

Mustafa Cihad ARSLAN
DIRECTEUR GENERAL

- ODS Reprise des travaux
- Expiration de délais des travaux
- ODS de régularisation pour intempérie
- Nouvelle Expiration de délai

le 09/05/2012

le 18/05/2014

90 jours

le 16/08/2014

ARTICLE 05: PROLONGUATION DU DELAI

Conte tenu de la nature du sol rocheuse et de l'augmentation de la masse des travaux. Le délai de réalisation est prolongé de 2 Mois et 7 jours

1-Délai d'exécution initiale :	26 mois
2- Délai de prolongation :	2 mois et 7 jours
3 - Déplacement de délai :	90 jours
4- nouveau délai de réalisation :	31 mois et 7 jours

ARTICLE 06 : Montant de l'avenant :

Montant Travaux Complémentaires	en HT	8.579.505,77 DA
Montant de la plus value de la Menuiserie en PVC	en HT	14.188.456,00 DA
Montant de l'Avenant	en HT :	22.767.961,77 DA
Montant de la TVA 7% :		1.593.757,32 DA
Montant du présent Avenant en augmentation en TTC :		24.361.719,09 DA

-EN CHIFFRES: 24.361.719,09 DA

-EN LETTRES : Vingt quatre millions trois cent soixante et un mille sept cent dix neuf Dinars Algerien et Zero Neuf Centimes

Repartis comme suit :

- Partie transférable en hors taxe soit 15,40%

En chiffres : 3.506.266,11 DA (en HT)

En lettres : Trois millions cinq cent six mille deux cent soixante six Dinars Algerien et Onze Centimes

Partie Non Transférable En TTC

En chiffres : 20.855.452,98 DA (en TTC)

En lettres : Vingt millions huit cent cinquante cinq mille quatre cent cinquante deux Dinars Algerien et Quatre-vingt dix huit Centimes

$$+ 0.01 \frac{T_{cp}}{T_{cp0}} + 0.01 \frac{P_{ev}}{P_{ev0}} + 0.01 \frac{P_{eh}}{P_{eh0}} + 0.01 \frac{V_v}{V_{v0}} + 0.03 \frac{T_{pr}}{T_{pr0}} + 0.02 \frac{G_{ot}}{G_{ot0}}$$

Définition des Symboles

Symbole	Désignation matière et produits
V	Coefficient de révision
0.15	Partie fixe
II	Paramètre des salaires
Cimc	CEM II ciment portland composé
Gr	Gravier concassé
Sa	Sable alluvionnaire ou de concassage
Brc	Briques creuses
pl	Plâtre
Caf	Carreaux Faïence
Plt	Plinthe
At	Acier à haute adhérence pour béton armé
Trs	Treillis Soudé
Fei	Feutre Imprégné
Pol	Polystyrène
Brn	Bois rouge
Bo	Contre Plaqué
Disc	Disjoncteur tripolaire
Cuf	Câble de Série à conducteur rigide(3cond)
Bai	Baignoire en céramique
Le	Lavabo en céramique
Cut	Tuyau de cuivre (en barre ou en couronne)
Tcp	Tuyau en chlorure de polyvinyle
Pev	Peinture Vinylique
Peh	Peinture a l'huile
Vv	Verre à vitre normale
Tpr	Transport par Route
Got	Gasoil vente à terre

ARTICLE 04 : DEPLACEMENT DU DELAI DE REALISATION

- ODS de notification 03/11/2011
- Date de démarrage 04/11/2011
- Expiration de délai Initial 04/01/2014
- ODS Arrêt des travaux 27/12/2011

MUSTAFA CEMAL ARSLAN

PROJEKTEUR GENEL/1



REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME
OFFICE DE LA PROMOTION ET GESTION IMMOBILIERE CONSTANTINE.

Opération N° : RHP 1.2009
Programme : 2500 LOGEMENTS
Projet : 400 LOGEMENTS A L'UV 20 ALI MENDJELI
Travaux : ETUDE ET REALISATION DE 400 LOGEMENTS PUBLICS LOCATIFS EN TOUS CORPS D'ETAT

**ORDRE DE SERVICE
D'ARRET DES TRAVAUX**

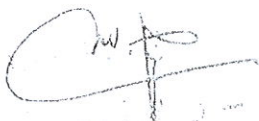
L'ENTREPRISE : GROUPEMENT ASLAN ALGERIE Titulaire du marché N°722/49/11 notifié le 05/11/2011 relatif aux études et réalisation de 400 logements publics locatifs en Tous corps d'état à l'UV 20 ALI MENDJELI

EST INVITE : à arrêter les travaux objet de son marché à compter du 27/12/2011 et ce, En attendant l'approbation du plan d'aménagement par les services de la DUC

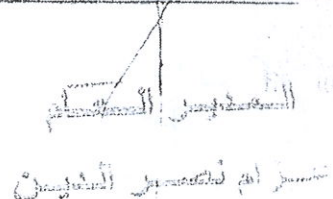
Le présent ODS certifié à la minute inscrit au registre sous le N° ..5.17.1.AA.....

Sera notifié à l'entreprise GROUPEMENT ASLAN ALGERIE, Par Monsieur le DIRECTEUR GENERAL de l'Office de Promotion et de Gestion Immobilière de CONSTANTINE (O.P.G.I).

Constantine le : 25 DEC 2011
LE MAITRE D'ŒUVRE



Constantine le : 25 DEC 2011
LE SERVICE CONTRACTANT



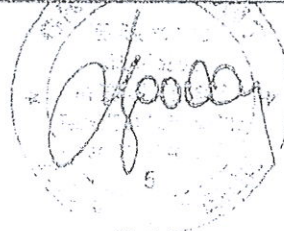
OFFICE DE LA PROMOTION ET
GESTION IMMOBILIERE
CONSTANTINE.

N° ..5.17.1.AA..... d'ordre de registre
Le bulletin de notification doit être détaché
de l'ordre de service est conservé dans le
Bureau du Directeur après avoir été collé
Sur un registre à ongles.

NOTIFICATION 26 DEC 2011

Le :
Je soussigné Monsieur le Directeur Général de l'OPG
Déclare avoir remis à l'entreprise
GROUPEMENT ASLAN ALGERIE
la copie certifiée conforme à l'ordre
service en date du :
inscrit sous N° d'ordre : ..5.17.1.AA.....

LE PARTENAIRE COCONTRACTANT



REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME
OFFICE DE LA PROMOTION ET GESTION IMMOBILIERE CONSTANTINE.

Opération N° : RHP 1.2009
Programme : 2500 LOGEMENTS
Projet : 400 LOGEMENTS A L'UV 20 ALI MENDJELI
Travaux : ETUDE ET REALISATION DE 400 LOGEMENTS PUBLICS LOCATIFS EN TOUS CORPS D'ETAT

**ORDRE DE SERVICE
DE REPRISE DES TRAVAUX**

L'ENTREPRISE : GROUPEMENT ASLAN ALGERIE Titulaire du marché N°722/49/11 notifié le 03/11/2011 relatif aux études et réalisation de 400 logements publics locatifs en Tous corps d'état à L'UV 20 ALI MENDJELI

EST INVITE : à reprendre les travaux objet de son marché à compter du 09/05/2012 et ce, Suite à l'approbation du plan d'aménagement par les services de la DUC

Le présent ODS certifié à la minute inscrit au registre sous le N°407/12.....

Sera notifié à l'entreprise GROUPEMENT ASLAN ALGERIE, Par Monsieur le DIRECTEUR GENERAL de l'Office de Promotion et de Gestion Immobilière de CONSTANTINE (O.P.G.I).

Constantine le : 07 MAI 2012

LE MAITRE D'OEUVRE

N°
Le bulletin de l'ordre de service est conservé dans le Bureau du Directeur après avoir été collé sur un registre à ongles.

Constantine le : 07 MAI 2012
LE SERVICE CONTRACTANT

المندوب العام
عزّام نصير الدين

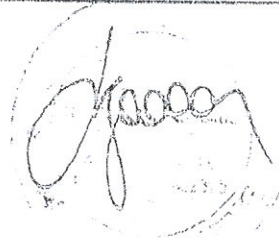
OFFICE DE LA PROMOTION ET
GESTION IMMOBILIERE
CONSTANTINE.

N°407/12..... d'ordre de registre
Le bulletin de notification doit être détaché de l'ordre de service est conservé dans le Bureau du Directeur après avoir été collé sur un registre à ongles.

NOTIFICATION

Le : 08 MAI 2012
Je soussigné Monsieur le Directeur Général de l'OPG
Déclare avoir remis à l'entreprise
GROUPEMENT ASLAN ALGERIE
la copie certifiée conforme à l'ordre
service en date du :
inscrit sous N° d'ordre :407/12

LE PARTENAIRE COCONTRACTANT



- ODS Reprise des travaux
- Expiration de délais des travaux
- ODS de régularisation pour intempérie
- Nouvelle Expiration de délai

le 09/05/2012

le 18/05/2014

90 jours

le 16/08/2014

ARTICLE 05: PROLONGUATION DU DELAI

Conte tenu de la nature du sol rocheuse et de l'augmentation de la masse des travaux. Le délai de réalisation est prolongé de 2 Mois et 7 jours

1-Délai d'exécution initiale :	26 mois
2- Délai de prolongation :	2 mois et 7 jours
3 - Déplacement de délai :	90 jours
4- nouveau délai de réalisation :	31 mois et 7 jours

ARTICLE 06 : Montant de l'avenant :

Montant Travaux Complémentaires	en HT	8.579.505,77 DA
Montant de la plus value de la Menuiserie en PVC	en HT	14.188.456,00 DA
Montant de l'Avenant	en HT :	22.767.961,77 DA
Montant de la TVA 7% :		1.593.757,32 DA
Montant du présent Avenant en augmentation	en TTC :	24.361.719,09 DA

-EN CHIFFRES: 24.361.719,09 DA

-EN LETTRES : Vingt quatre millions trois cent soixante et un mille sept cent dix neuf Dinars Algerien et Zero Neuf Centimes

Repartis comme suit :

- Partie transférable en hors taxe soit 15.40%

En chiffres : 3.506.266,11 DA (en HT)

En lettres : Trois millions cinq cent six mille deux cent soixante six Dinars Algerien et Onze Centimes

Partie Non Transférable En TTC

En chiffres : 20.855.452,98 DA (en TTC)

En lettres : Vingt millions huit cent cinquante cinq mille quatre cent cinquante deux Dinars Algerien et Quatre-vingt dix huit Centimes

- ODS Reprise des travaux le 09/05/2012
- Expiration de délais des travaux le 18/05/2014
- ODS de régularisation pour intempérie 90 jours
- Nouvelle Expiration de délai le 16/08/2014

ARTICLE 05: PROLONGUATION DU DELAI

Conte tenu de la nature du sol rocheuse et de l'augmentation de la masse des travaux. Le délai de réalisation est prolongé de 2 Mois et 7 jours

- 1-Délai d'exécution initiale : 26 mois
- 2- Délai de prolongation : 2 mois et 7 jours
- 3 - Déplacement de délai : 90 jours
- 4- nouveau délai de réalisation : 31 mois et 7 jours

ARTICLE 06 : Montant de l'avenant :

Montant Travaux Complémentaires	en HT	8.579.505,77 DA
Montant de la plus value de la Menuiserie en PVC	en HT	14.188.456,00 DA
Montant de l'Avenant	en HT :	22.767.961,77 DA
Montant de la TVA 7% :		1.593.757,32 DA
Montant du présent Avenant en augmentation	en TTC :	24.361.719,09 DA

-EN CHIFFRES: 24.361.719,09 DA

-EN LETTRES : Vingt quatre millions trois cent soixante et un mille sept cent dix neuf Dinars Algerien et Zero Neuf Centimes

Repartis comme suit :

- Partie transférable en hors taxe soit 15.40%

En chiffres : 3.506.266,11 DA (en HT)

En lettres : Trois millions cinq cent six mille deux cent soixante six Dinars Algerien et Onze Centimes

Partie Non Transférable En TTC

En chiffres : 20.855.452,98 DA (en TTC)

En lettres : Vingt millions huit cent cinquante cinq mille quatre cent cinquante deux Dinars Algerien et Quatre-vingt dix huit Centimes

ETN
03

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'HABITAT ET E L'URBANISME
OFFICE DE PROMOTION ET DE GESTION IMMOBILIERE
DE LA WILAYA DE CONSTANTINE

OPERATION : RHP 1,2009.
PROGRAMME : 2500 LOGEMENTS A TRAVERS LA WILAYA DE CONSTANTINE.
PROJET : 400 LOGEMENTS PUBLICS LOCATIFS A L'U.V 20 NORD ALI MENDJELI
TRAVAUX: ETUDES ET REALISATION DE 400 LOGEMENTS A L'U.V 20 NORD ALI MENDJELI
WILAYA DE CONSTANTINE.

ORDRE DE SERVICE D'ARRET DES TRAVAUX
(A Titre de Régularisation Intempérie)

ENTREPRISE: GROUPEMENT ASLAN ALGERIE.

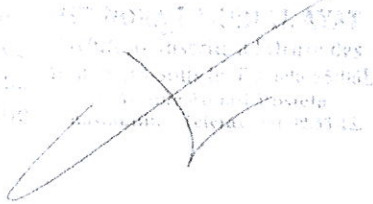
Titulaire du marché N° 722/ 49/ 11 approuvé le 31/ 10/2011 relatif à l'Etude et Réalisation des travaux de 400 logements publics locatifs localisés à l'U.V 20 Nord Ali Mendjeli Wilaya de Constantine.

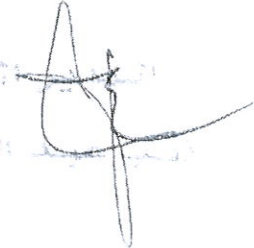
Est invité à : arrêter les travaux , pour une période de 90 jours (représentant 67 jours d'intempérie et 23 jours d'impraticabilité du terrain) en compensation de l'impraticabilité du terrain et des intempéries figurants u verso, ayant survenues au cours de la réalisation des travaux et ce conformément au rapport BET du 20 JAN et à l'attestation météorologique n° 419 / 01 / 14 / SCC du 26 / 01 / 2014. délivrée par l'Office National de la Météorologie Station Météorologique de Constantine (Ain El Bey).

Le présent O.D.S. certifié et inscrit sous le n°...23114... sera notifié à l'entreprise **GROUPEMENT ASLAN ALGERIE**, demeurant à :05,Rue PARADOU, Villa N°52Bis,16405-HYDRA-ALGER, par Monsieur le **Directeur Général** de l'Office de Promotion et de Gestion Immobilière de Constantine (**O.P.G.I**)

à Constantine, le :
Le Maître de l'œuvre

à Constantine, le :
Le Service Contractant

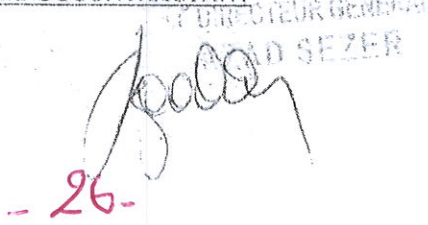




NOTIFICATION

Le Le soussigné, Mr Le Directeur Général de l'O.P.G.I Déclare avoir remis au représentant du : **GROUPEMENT ASLAN ALGERIE**, LA copie certifiée conforme à l'ordre de service en date du inscrit sous le n° ...23114..

LE COCONTRACTANT


- 26 -

REPARTITION des JOURNEES d'INTEMPERIE
et IMPRATICABILITE du TERRAIN

MOIS	JOURS D'INTEMPERIE	NBRE (Jrs)
nov-12	10-13-14-19-27.	5
déc-12	02-08-30.	3
janv-13	13-14-15-16-17-21-23-24-25-26-28.	11
févr-13	02-03-04-06-07-08-11-12-13-20-23-28.	12
mars-13	01-02-05-06-13-14-15-20.	8
avr-13	05-06-23-24.	4
oct-13	5-09-30-31.	4
nov-13	01-04-05-11-12-13-14-25.	8
déc-13	02-03-25-26-29.	5
janv-14	14-23-25-27-28-30-31.	7
	Total =	67

Impraticabilité du terrain	23
----------------------------	-----------

- ODS Reprise des travaux
- Expiration de délais des travaux
- ODS de régularisation pour intempérie
- Nouvelle Expiration de délai

le 09/05/2012

le 18/05/2014

90 jours

le 16/08/2014

ARTICLE 05: PROLONGUATION DU DELAI

Conte tenu de la nature du sol rocheuse et de l'augmentation de la masse des travaux. Le délai de réalisation est prolongé de 2 Mois et 7 jours

1-Délai d'exécution initiale :	26 mois
2- Délai de prolongation :	2 mois et 7jours
3 - Déplacement de délai :	90 jours
4- nouveau délai de réalisation :	31 mois et 7 jours

ARTICLE 06 : Montant de l'avenant :

Montant Travaux Complémentaires	en HT	8.579.505,77 DA
Montant de la plus value de la Menuiserie en PVC	en HT	14.188.456,00 DA
Montant de l'Avenant	en HT :	22.767.961,77 DA
Montant de la TVA 7% :		1.593.757,32 DA
Montant du présent Avenant en augmentation en TTC :		24.361.719,09 DA

-EN CHIFFRES: 24.361.719,09 DA

-EN LETTRES : Vingt quatre millions trois cent soixante et un mille sept cent dix neuf Dinars Algerien et Zero Neuf Centimes

Repartis comme suit :

- Partie transférable en hors taxe soit 15.40%

En chiffres : 3.506.266,11 DA (en HT)

En lettres : Trois millions cinq cent six mille deux cent soixante six Dinars Algerien et Onze Centimes
Partie Non Transférable En TTC

En chiffres : 20.855.452,98 DA (en TTC)

En lettres : Vingt millions huit cent cinquante cinq mille quatre cent cinquante deux Dinars Algerien et Quatre-vingt dix huit Centimes

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'HABITA ,DE L'URBANISME ET DE LA VILLE
OFFICE DE PROMOTION ET DE GESTION IMMOBILIERE DE
CONSTANTINE

OPERATION : RHP 1-2009

PROGRAMME : 2500 LOGEMENTS RHP

PROJET : 400 LOGEMENTS PUBLICS LOCATIFS A UV 20 NORD NOUVELLE VILLE
WILAYA DE CONSTANTINE

N° DE MARCHE : 722 /49 / 11

MAITRE DE L'OUVRAGE : O.P.G.I de Constantine

BET CHARGE DE SUIVI : LAKHAL AYAT NORA

ENTREPRISE : GROUPEMENT ASLAN-ALGERIE

CVW1 Cx.2C.101

Constantine le 03/12/2014

PROCES VERBAL DE LA RECEPTION
PROVISOIRE

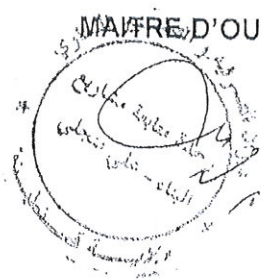
Etaient présents :

Mr : BENSABER ROFIA
Mm : LAKHEL AYAT-NORA-
Mr : YILMAZ ŞİMŞEK
Mr : BERKANE KHALIL

Représentant : O.P.G.I Unité – Nouvelle Ville Ali MENDJELI-
Représentant : B.E.T CHARGE DE SUIVI
Représentant : Entreprise GROUPEMNT ASLAN ALGERIE
Représentant : C.T.C

En ce jour le 03 Décembre 2014 la commission composée des membres sus cités s'est déplacée sur site du projet Etude et Réalisation en TCE de 400 logements publics locatifs, localisés a UV 20 Nouvelle ville –Ali Mendjeli de Constantine, en vue de procéder à la Réception Provisoire des travaux de 400 logements Réalisés par L'entreprise GROUPEMENT ASLAN ALGERIE

Après visite des lieux la réception provisoire est prononcée sans réserves

MAITRE D'OUVRAGE


B.E.T
CHARGE DE SUIVI

M^{me} NORA LAKHAL AYAT
Architecte Insrite à l'Ordre des
Architectes Sous le N°00696/25/961
19, Avenue Aouati Mostefa
Constantine / Téléfax: 031.94.33.45

ENTREPRISE


DIRECTEUR DE PROJET
YILMAZ ŞİMŞEK

C.T.C

avec qui l'entreprise
BERKANE

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME

Office de promotion et de gestion immobilière
De CONSTANTINE

Marché N° :/2011

722/55/11

Marché d'études et réalisation de
1250 Logements publics locatifs 1.2011/
Sis à UV 20 SUD - NOUVELLE VILLE
Wilaya De CONSTANTINE

Maitre d'ouvrage : OPGI de CONSTANTINE

Cocontractant : GROUPEMENT ASLAN ALGERIE

ASLAN YAPI VE TICARET LTD.STI

SARL ASLAN CONSTRUCTION ET COMMERCE

CAHIER DES PRESCRIPTIONS SPECIALES

CHAPITRE I : Indications générales et description des ouvrages

Article I.01 : Objet du marché :

Le présent marché a pour objet l'étude et la réalisation en tous corps d'état de 1250 Logements publics locatifs à UV 20 SUD NOUVELLE VILLE wilaya de CONSTANTINE En application de l'article 18 décrets présidentiels N°10/236 du 07 Octobre 2010 modifié et complété, portant réglementation des marchés publics.

Les travaux objets du présent marché se définissent par l'étude et la réalisation en tous corps d'état de 1250 Logements.

Article I.02: Procédure de passation du marché :

Le présent marché est passé selon la procédure de gré à gré simple conformément aux articles 27 et 43 (alinéa 4) du décret présidentiel N° 10/236 du 07 Octobre 2010 modifié et complété, portant réglementation des marchés publics, suite à l'accord du conseil des ministres du 02/05/2011.

Article I.03: Consistance des travaux :

Les travaux objet du présent marché consistent en :

- Les études des logements en système de coffrage tunnel et de leur VRD tertiaires.
- La réalisation des travaux de construction des logements en tous corps d'état,

Le dossier d'études des logements et des VRD tertiaires, devant être exécuté dans le cadre du présent contrat, comprend les prestations suivantes :

1- Les études des logements:

- L'esquisse,
- L'avant projet définitif,
- Le dossier d'exécution avec :

Opération N° : LPL 1.2011
Programme : 2000 LOGEMENTS
Projet : 1250 LOGEMENTS A L'UV20 ALI MENDJELI
Travaux : ETUDE ET REALISATION DE 1250 LOGEMENTS PUBLICS LOCATIFS EN TOUS CORPS D'ETAT

ORDRE DE SERVICE

L'ENTREPRISE : GROUPEMENT ASLAN ALGERIE

EST INFORME : que son marché N° ...722/55/M..... est approuvé.

EST INVITE :

- A recevoir une copie de son marché portant mention d'approbation.
- A démarrer les travaux le lendemain de la notification du présent ordre de service.

Le présent ODS certifié à la minute inscrit au registre sous le N° ...3.16.111.....

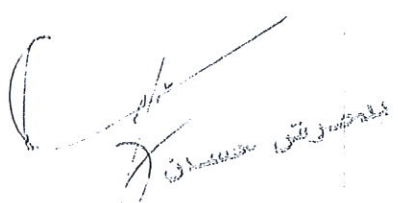
Sera notifié à l'entreprise GROUPEMENT ASLAN ALGERIE, Par Monsieur le DIRECTEUR GENERAL de l'Office de Promotion et de Gestion Immobilière de CONSTANTINE (O.P.G.I).

Constantine le :

LE CHEF DEPARTEMENT MAITRISE D'OUVRAGE

Constantine le :

LE SERVICE CONTRACTANT



OFFICE DE LA PROMOTION ET
GESTION IMMOBILIERE
CONSTANTINE.

NOTIFICATION

Le :
Je soussigné Monsieur le Directeur Général
Déclare avoir remis à Mr MUSTAFA CIHAD
ARSLAN
la copie certifiée conforme à l'ordre
service en date du :
inscrit sous N° d'ordre : ...3.16.111.....

N° ..3.16.111..... d'ordre de registre
Le bulletin de notification doit être détaché
de l'ordre de service est conservé dans le
Bureau du Directeur après avoir été collé
Sur un registre à ongles.

LE PARTENAIRE COCONTRACTANT



Mustafa Cihad ARSLAN
DIRECTEUR GENERAL

ARTICLE 01 : Objet de L'avenant :

Le présent Avenant N° 04 au Marché n° 722/55/11 approuvé le 31/10/2011, Relatif aux Etudes et Réalisation de 1250 Logements publics locatifs 1.2011 Sis à UV 20 SUD NOUVELLE VILLE Ali Mendjeli- Wilaya de Constantine a pour objet de :

- 1/ DE Proroger le délai d'exécution
- 2/ D'Inclure la formule de révision des prix
- 3/ D'Inclure les travaux complémentaires
- 4/ D'arrêter le nouveau montant du marché

ARTICLE 02 : Fondement juridique

Le présent avenant est passé en conformité aux dispositions des articles n°102 à 106 du décret présidentiel n° 10/236 du 07 octobre 2010, modifié et complété portant réglementation de marchés publics.

ARTICLE 03 : Prolongation de délai de réalisation

Compte tenu de la nature du sol rocheuse, l'augmentation de la masse des travaux et l'existence de la ligne électrique traversant le site le délai de réalisation est prolongé de 10 Mois.

1/ : déplacement du délai de réalisation

- ODS de notification
- Date de démarrage
- Expiration de délai Initial
- ODS Arrêt des travaux
- ODS Reprise des travaux
- Expiration de délais
- ODS de régularisation pour intempérie

03/11/2011

~~04/11/2011~~

04/01/2014

27/12/2011

22/05/2012

~~31/05/2014~~

90 jours

2/ : Prolongation de délai de réalisation

- Délai d'exécution initiale :
- Prolongation De Délai De Réalisation :
- Nouveau délai de Réalisation :

26 mois

10 mois

36 mois

LETTRE DE SOUMISSION

Etabli en application des dispositions de l'article 51 du décret présidentiel N°10/236 du 07 Octobre 2010 modifié et complété, portant réglementation des marchés publics ;

Je soussigné : **Mustafa Cihad ARSLAN**

Profession : **Président Directeur Général**

Demeurant à : **05 Rue Paradou, villa N° 52 Bis, 16405 – Hydra - Alger**

Agissant au nom et pour le compte de : **GROUPEMENT ASLAN ALGERIE**

Inscrit au registre de commerce ou au registre de l'artisanat des métiers de :

Registre de Commerce - ASLAN YAPI VE TICARET LTD.STI : RC N° 46925 du 29.06.1981

Registre de Commerce - SARL ASLAN CONSTRUCTION ET COMMERCE : RC N° 16/00-0976639 B 08 du 08.11.2008

Après avoir pris connaissance des pièces du projet du contrat et après avoir apprécié à mon point de vue et sous ma responsabilité la nature et les difficultés des prestations à exécuter :

Remets, revêtus de ma signature, un bordereau des prix et un détail estimatif établi conformément aux clauses figurant au dossier du projet du marché.

Me soumetts et m'engage envers : **L'OFFICE DE PROMOTION ET DE GESTION IMMOBILIERE DE CONSTANTINE** à exécuter les prestations conformément aux conditions du cahier des prescriptions spéciales et moyennant la somme de **2,805,625,000.00 DA en TTC**

Soit : **Deux milliards huit cent cinq millions six cent vingt-cinq milles Dinars Algériens et zéro centime**

M'engage à exécuter le marché dans un délai de **26 (vingt-six) mois**

Pour la partie non transférable :

L'opérateur public contractant se libérera des sommes dues par lui en faisant donner crédit au compte bancaire : **ARAB BANK Agence EL-QODS No : 026-05301-001119-500/79 ALGERIE**

du marché ou de sa mise en régie aux torts exclusifs de l'Entreprise que la dite Entreprise ne tombe pas sous le coup des interdictions édictées par la législation et la réglementation en vigueur et les dispositions de la loi n° 03-12 du 25/10/2003 portant approbation de l'ordonnance N° 03-03 du 19/07/2003 complétée et modifiée par la loi N° 10-05 du 15/08/2010 relative à la concurrence, ainsi que la loi N° 04-02 du 23/06/2004 complétée et modifiée par la loi N° 10-06 du 15/08/2010 fixant les règles applicables aux pratiques commerciales.

Certifie, sous peine de l'application des sanctions prévues par l'article 216 de l'ordonnance n°6—156 du 8 juin 1966, modifiée et complétée, portant code pénal que les renseignements fournis ci-dessus sont exacts.

Fait à CONSTANTINE, le... **18 AOÛT 2011**
(Nom, Qualité de signataire et cachet du cocontractant)



Mustafa Cihad ARSLAN
DIRECTEUR GÉNÉRAL

ARTICLE 01 : Objet de L'avenant :

Le présent Avenant n° 05 au marché n° 722/55/11 approuvé le 31/10/2011, relatif aux études et réalisation de 1250 logements publics locatifs 1.2011 Sis à UV 20 SUD nouvelle ville Ali Mendjeli- Wilaya de Constantine visé par la commission nationale des marchés de travaux n° 278/11 en date du 17/10/2011 a pour objet de :

1/ d'inclure les travaux complémentaires

2/ de proroger le délai d'exécution

ARTICLE 02 : Fondement juridique

Le présent avenant est passé en conformité aux dispositions des articles n°102à106 du décret présidentiel n° 10/236 du 07 octobre 2010, modifié et complété portant réglementation de marchés publics.

ARTICLE 03 : Prolongation de délai de réalisation

- Délai d'exécution initiale :	26 mois
- Avenant n° 01	Aucune prolongation de délai
- Avenant n° 02	Aucune prolongation de délai
- Avenant n° 03	Aucune prolongation de délai
- Avenant n° 04 (1ère Prolongation de délai de réalisation) :	10 mois
- Avenant n° 05 (2eme Prolongation de délai de réalisation) :	05 mois
- Nouveau délai de Réalisation :	41 mois

ARTICLE 04 : Montant de l'avenant

Montant Travaux Complémentaires en HT	13.314.810, 00 DA
Montant de l'avenant en HT	13.314.810, 00 DA
Montant de la TVA 7%	932.036,70 DA
Montant du présent Avenant en augmentation En TTC :	14.246.846,70 DA
- En chiffres :	14.246.846,70 DA
- En lettres :	Quatorze millions deux cent quarante six mille huit cent quarante six Dinars Algérien et Soixante-dix Centimes

Répartis comme suit :

• Partie transférable en hors taxe soit 15.40% =	2.050.480,74 DA
• Partie Non Transférable En TTC =	12.196.365,96 DA

ARTICLE 01 : Objet de L'avenant :

Le présent Avenant N° 04 au Marché n° 722/55/11 approuvé le 31/10/2011, Relatif aux Etudes et Réalisation de 1250 Logements publics locatifs 1.2011 Sis à UV 20 SUD NOUVELLE VILLE Ali Mendjeli- Wilaya de Constantine a pour objet de :

- 1/ DE Proroger le délai d'exécution
- 2/ D'Inclure la formule de révision des prix
- 3/ D'Inclure les travaux complémentaires
- 4/ D'arrêter le nouveau montant du marché

ARTICLE 02 : Fondement juridique

Le présent avenant est passé en conformité aux dispositions des articles n°102 à 106 du décret présidentiel n° 10/236 du 07 octobre 2010, modifié et complété portant réglementation de marchés publics.

ARTICLE 03 : Prolongation de délai de réalisation

Compte tenu de la nature du sol rocheuse, l'augmentation de la masse des travaux et l'existence de la ligne électrique traversant le site le délai de réalisation est prolongé de 10 Mois.

1/ : déplacement du délai de réalisation

- ODS de notification
- Date de démarrage
- Expiration de délai Initial
- ODS Arrêt des travaux
- ODS Reprise des travaux
- Expiration de délais
- ODS de régularisation pour intempérie

03/11/2011

04/11/2011

04/01/2014

27/12/2011

22/05/2012

31/05/2014

90 jours

2/ : Prolongation de délai de réalisation

- Délai d'exécution initiale :
- Prolongation De Délai De Réalisation :
- Nouveau délai de Réalisation :

26 mois

10 mois

36 mois

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME
OFFICE DE LA PROMOTION ET GESTION IMMOBILIERE CONSTANTINE.

Opération N° : LPL 1.2011
Programme : 2000 LOGEMENTS
Projet : 1250 LOGEMENTS A L'UV20 ALI MENDJELI
Travaux : ETUDE ET REALISATION DE 1250 LOGEMENTS PUBLICS LOCATIFS EN TOUS CORPS D'ETAT

**ORDRE DE SERVICE
D'ARRET DES TRAVAUX**

L'ENTREPRISE : GROUPEMENT ASLAN ALGERIE Titulaire du marché N°722/55/11 notifié le 03/11/2011 relatif aux études et réalisation de 1250 logements publics locatifs en Tous corps d'état à L'UV20 ALI MENDJELI


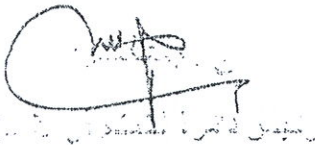
EST INVITE : à arrêter les travaux objet de son marché à compter du 27/12/2011 et ce, En attendant l'approbation du plan d'aménagement par les services de la DUC

Le présent ODS certifié à la minute inscrit au registre sous le N° 525.1.11.....

Sera notifié à l'entreprise GROUPEMENT ASLAN ALGERIE, Par Monsieur le DIRECTEUR GENERAL de l'Office de Promotion et de Gestion Immobilière de CONSTANTINE (O.P.G.I).

Constantine le : 25 DEC 2011
LE MAITRE D'ŒUVRE

Constantine le : 25 DEC 2011
LE SERVICE CONTRACTANT



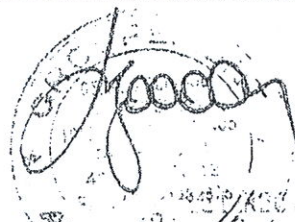
OFFICE DE LA PROMOTION ET
GESTION IMMOBILIERE
CONSTANTINE.

NOTIFICATION

N° ..525.1.11..... d'ordre de registre
Le bulletin de notification doit être détaché
de l'ordre de service est conservé dans le
Bureau du Directeur après avoir été collé
Sur un registre à ongles.

Le : 26 DEC 2011
Je soussigné Monsieur le Directeur Général de l'OPG
Déclare avoir remis à l'entreprise
GROUPEMENT ASLAN ALGERIE
la copie certifiée conforme à l'ordre
service en date du :
inscrit sous N° d'ordre : ..525.1.11.....

LE PARTENAIRE COCONTRACTANT



REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME
OFFICE DE LA PROMOTION ET GESTION IMMOBILIERE CONSTANTINE.

Opération N° : LPL 1.2011
Programme : 2000 LOGEMENTS
Projet : 1250 LOGEMENTS A L'UV20 ALI MENDJELI
Travaux : ETUDE ET REALISATION DE 1250 LOGEMENTS PUBLICS LOCATIFS EN TOUS CORPS D'ETAT

**ORDRE DE SERVICE
DE REPRISE DES TRAVAUX**

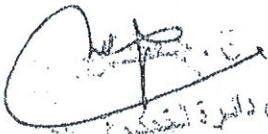
L'ENTREPRISE : GROUPEMENT ASLAN ALGERIE Titulaire du marché N°722/55/11 notifié le 03/11/2011 relatif aux études et réalisation de 1250 logements publics locatifs en Tous corps d'état à L'UV20 ALI MENDJELI

EST INVITE : à reprendre les travaux objet de son marché à compter du 22/05/2012 et ce, Suite à l'approbation du plan d'aménagement par les services de la DUC


Le présent ODS certifié à la minute inscrit au registre sous le N° 409/12.....

Sera notifié à l'entreprise GROUPEMENT ASLAN ALGERIE, Par Monsieur le DIRECTEUR GENERAL de l'Office de Promotion et de Gestion Immobilière de CONSTANTINE (O.P.G.I).

Constantine le : 20 MAI 2012
LE MAITRE D'ŒUVRE


Zahraoui Mohamed
الزواوي محمد

Constantine le : 20 MAI 2012
LE SERVICE CONTRACTANT


السلام
تسليم نصير السليم

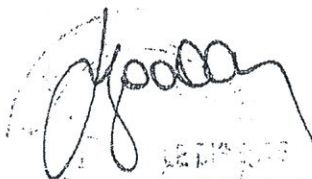
OFFICE DE LA PROMOTION ET
GESTION IMMOBILIERE
CONSTANTINE.

N° 409/12..... d'ordre de registre
Le bulletin de notification doit être détaché de l'ordre de service est conservé dans le Bureau du Directeur après avoir été collé Sur un registre à ongles.

NOTIFICATION

Le : 21 MAI 2012.....
Je soussigné Monsieur le Directeur Général de l'OPG
Déclare avoir remis à l'entreprise
GROUPEMENT ASLAN ALGERIE
la copie certifiée conforme à l'ordre
service en date du :
inscrit sous N° d'ordre : ..409/12...

LE PARTENAIRE COCONTRACTANT



ARTICLE 01 : Objet de L'avenant :

Le présent Avenant N° 04 au Marché n° 722/55/11 approuvé le 31/10/2011, Relatif aux Etudes et Réalisation de 1250 Logements publics locatifs 1.2011 Sis à UV 20 SUD NOUVELLE VILLE Ali Mendjeli- Wilaya de Constantine a pour objet de :

- 1/ DE Proroger le délai d'exécution
- 2/ D'Inclure la formule de révision des prix
- 3/ D'Inclure les travaux complémentaires
- 4/ D'arrêter le nouveau montant du marché

ARTICLE 02 : Fondement juridique

Le présent avenant est passé en conformité aux dispositions des articles n°102à106 du décret présidentiel n° 10/236 du 07octobre2010, modifié et complété portant réglementation de marchés publics.

ARTICLE 03 : Prolongation de délai de réalisation

Compte tenu de la nature du sol rocheuse, l'augmentation de la masse des travaux et l'existence de la ligne électrique traversant le site le délai de réalisation est prolongé de 10 Mois.

1/ : déplacement du délai de réalisation

- ODS de notification
- Date de démarrage
- Expiration de délai Initial
- ODS Arrêt des travaux
- ODS Reprise des travaux
- Expiration de délais
- ODS de régularisation pour intempérie

03/11/2011

04/11/2011 /

04/01/2014

27/12/2011

22/05/2012

31/05/2014/

90 jours

2/ : Prolongation de délai de réalisation

- Délai d'exécution initiale :
- Prolongation De Délai De Réalisation :
- Nouveau délai de Réalisation :

26 mois

10 mois

36 mois

ARTICLE 01 : Objet de L'avenant :

Le présent Avenant n° 05 au marché n° 722/55/11 approuvé le 31/10/2011, relatif aux études et réalisation de 1250 logements publics locatifs 1.2011 Sis à UV 20 SUD nouvelle ville Ali Mendjeli-- Wilaya de Constantine visé par la commission nationale des marchés de travaux n° 278/11 en date du 17/10/2011 a pour objet de :

1/ d'inclure les travaux complémentaires

2/ de proroger le délai d'exécution

ARTICLE 02 : Fondement juridique

Le présent avenant est passé en conformité aux dispositions des articles n°102à106 du décret présidentiel n° 10/236 du 07 octobre 2010, modifié et complété portant réglementation de marchés publics.

ARTICLE 03 : Prolongation de délai de réalisation

- Délai d'exécution initiale :	26 mois
- Avenant n° 01	Aucune prolongation de délai
- Avenant n° 02	Aucune prolongation de délai
- Avenant n° 03	Aucune prolongation de délai
- Avenant n° 04 (1ère Prolongation de délai de réalisation) :	10 mois
- Avenant n° 05 (2ème Prolongation de délai de réalisation) :	05 mois
- Nouveau délai de Réalisation :	41 mois

ARTICLE 04 : Montant de l'avenant

Montant Travaux Complémentaires en HT 13.314.810, 00 DA

Montant de l'avenant en HT 13.314.810, 00 DA

Montant de la TVA 7% 932.036,70 DA

Montant du présent Avenant en augmentation En TTC : 14.246.846,70 DA

- En chiffres : 14.246.846,70 DA

- En lettres : Quatorze millions deux cent quarante six mille huit cent quarante six Dinars Algérien et Soixante-dix Centimes

Répartis comme suit :

- Partie transférable en hors taxe soit 15.40%= 2.050.480,74 DA
- Partie Non Transférable En TTC = 12.196.365,96 DA

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTRE DE L'HABITAT DE L'URBANISME ET DE LA VILLE
OFFICE DE PROMOTION ET DE GESTION IMMOBILIERE
DE LA WILAYA DE CONSTANTINE

OPERATION : LPL 2011.
PROGRAMME : 2000 LOGEMENTS A TRAVERS LA WILAYA DE CONSTANTINE.
PROJET : 1250 LOGEMENTS PROMOTIONNELS LOCATIFS A L'U.V 20 SUD ALI MENDJELI
TRAVAUX : ETUDES ET REALISATION DE 1250 LOGEMENTS A L'U.V 20 SUD ALI MENDJELI
WILAYA DE CONSTANTINE.

ORDRE DE SERVICE D'ARRET DES TRAVAUX
(A Titre de Régularisation Intempérie)

ENTREPRISE: GROUPEMENT ASLAN ALGERIE.

Titulaire du marché N° 722/ 55/ 11 approuvé le 31/ 10 / 2011 relatif à l'Etude et Réalisation des travaux de 1250 logements promotionnels locatifs localisés à l'U.V 20 Sud Ali Mendjeli Wilaya de Constantine.

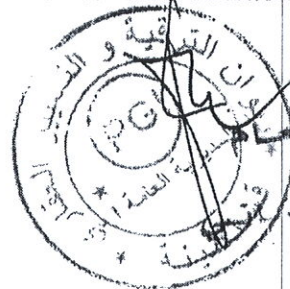
Est invité à : arrêter les travaux objet de son marché à compter du 10/12/2014 , pour une période de 41 jours (représentant 23 jours d'intempérie et 18 jours d'impraticabilité du terrain) en compensation de l'impraticabilité du terrain et des intempéries figurants au verso, ayant survenues au cours de la réalisation des travaux et ce conformément au rapport BET approuvé par l'unité (O.P.G.I) Ali Mendjeli du 09 / 12 / 2014 , et à l'attestation météorologique n° 007/14 / SCC/DMRE/ONM du 04 /12 / 2014, délivrée par l'Office National de la Météorologie, enregistrée à la Station Météorologique de Constantine (Ain El Bey).

Le présent O.D.S. certifié et inscrit sous le n° 4231.1.4... sera notifié à l'entreprise GROUPEMENT ASLAN ALGERIE, demeurant à :05,Rue PARADOU, Villa N°52Bis,16405-HYDRA-ALGER, par Monsieur le Directeur Général de l'Office de Promotion et de Gestion Immobilière de Constantine (O.P.G.I)

à Constantine, le : 09 DEC 2014
Le Bureau d'Etude (de Suivi)

BUREAU D'ETUDE D'ARCHITECTURE
GUESBIA ALLEM
05 44 50 80 / 07 27 74 95
M. Le Directeur : 04231.1.4

à Constantine, le : 09 DEC 2014
Le Service Contractant



NOTIFICATION

Le soussigné, Mr Le Directeur Général de l'O.P.G.I Déclare avoir remis au représentant du : GROUPEMENT ASLAN ALGERIE, La copie certifiée conforme à l'ordre de service en date du inscrit sous le n° 4231.1.4

09 DEC 2014

LE COCONTRACTANT

Ally

REPUBLICQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'HABITAT ET E L'URBANISME
OFFICE DE PROMOTION ET DE GESTION IMMOBILIERE
DE LA WILAYA DE CONSTANTINE

ETB
31

OPERATION : LPL 2011.
PROGRAMME : 2000 LOGEMENTS A TRAVERS LA WILAYA DE CONSTANTINE.
PROJET : 1250 LOGEMENTS PUBLICS LOCATIFS A L'U.V 20 SUD ALI MENDJELI
TRAVAUX: ETUDES ET REALISATION DE 1250 LOGEMENTS A L'U.V 20 SUD ALI MENDJELI
WILAYA DE CONSTANTINE.

ORDRE DE SERVICE D'ARRET DES TRAVAUX
(A Titre de Régularisation Intempérie)

ENTREPRISE: GROUPEMENT ASLAN ALGERIE.

Titulaire du marché N° 722/ 55/ 11 approuvé le 31/ 10/2011 relatif à l'Etude et Réalisation des travaux de 1250 logements publics locatifs localisés à l'U.V 20 Sud Ali Mendjeli Wilaya de Constantine.

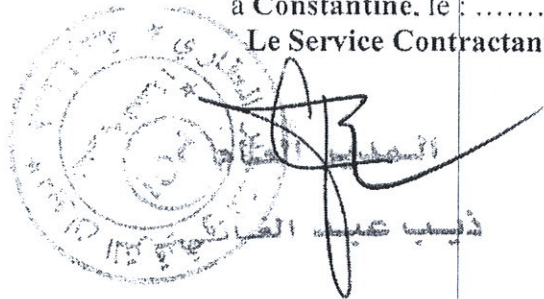
Est invité à : arrêter les travaux , pour une période de 90 jours (représentant 67 jours d'intempérie et 23 jours d'impraticabilité du terrain) en compensation de l'impraticabilité du terrain et des intempéries figurants u verso, ayant survenues au cours de la réalisation des travaux et ce conformément au rapport BET du 29 JAN 2014, et à l'attestation météorologique n° 419 / 0 1 / 14 / SCC du 26 / 01 / 2014. délivrée par l'Office National de la Météorologie, Station Météorologique de Constantine (Ain El Bey).

Le présent O.D.S. certifié et inscrit sous le n°... 34 Bis / 14 ... sera notifié à l'entreprise **GROUPEMENT ASLAN ALGERIE**, demeurant à :05,Rue PARADOU, Villa N°52Bis,16405-HYDRA-ALGER, par Monsieur le Directeur Général de l'Office de Promotion et de Gestion Immobilière de Constantine (**O.P.G.I**)

à Constantine, le : 02 FEB 2014
Le Maître de l'œuvre

BUREAU D'ETUDE D'ARCHITECTURE
CHENOUAR ALGERIA
Cité EL QADIR N°202 Constantine
Mob: 0770 44 30 39 / 0772 77 34 58
N° d'agrément : 204/2610-4334

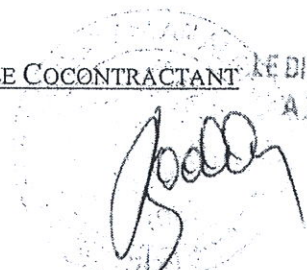
à Constantine, le : 02 FEB 2014
Le Service Contractant



NOTIFICATION

Le 02 FEB 2014 Le soussigné, Mr Le Directeur Général de l'O.P.G.I Déclare avoir remis au représentant du : **GROUPEMENT ASLAN ALGERIE**, LA copie certifiée conforme à l'ordre de service en date du inscrit sous le n° ... 34 Bis / 14 ...

LE COCONTRACTANT LE DIRECTEUR GENERAL
AZAD SEZER



REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'HABITAT, DE L'URBANISME ET DE LA VILLE
OFFICE DE PROMOTION ET DE GESTION IMMOBILIERE DE
CONSTANTINE

OPERATION : LPL 1-2011

PROGRAMME : 2000 LOGEMENTS

PROJET : ETUDE ET REALISATION DE 1250 LOGEMENTS PUBLICS LOCATIFS A UV 20
SUD ALI MENDJELI WILAYA DE CONSTANTINE

MARCHE N° : 722/55/11

MAITRE DE L'OUVRAGE : O.P.G.I DE CONSTANTINE

BET CHARGE DE SUIVI : GUESSAB AHLEM

ENTREPRISE : GROUPEMENT ASLAN ALGERIE.

Constantine le 06/04/2016

PROCES-VERBAL DE LA RECEPTION
PROVISOIRE

Etaient présents :

Mme : RAMOUL Amina

Mme : GUESSAB Ahlem

Mr : M.IHSAN ADLI

Mr : BERKANE KHALIL

Représentant : O.P.G.I Unité-Nouvelle Ville Ali Mendjeli

Représentant : BET chargé de Suivi

Représentant : Entreprise GROUPEMENT ASLAN ALGERIE

Représentant : C.T.C

En ce jour le six Avril de l'année Deux Mille Seize la commission composée des membres sus cités s'est déplacée sur site du projet Etude et Réalisation en TCE de 1250 Logements Publics Locatifs, localisés à UV 20 Sud Nouvelle Ville Ali Mendjeli Wilaya De Constantine, en vue de procéder à la réception provisoire des travaux de 1250 Logements réalisés par l'entreprise GROUPEMENT ASLAN ALGERIE.

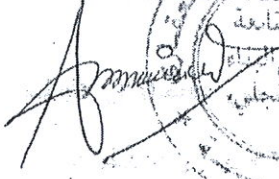
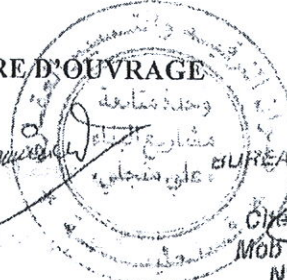
Après visite des lieux la réception provisoire est prononcée sous réserves (nettoyage des blocs plus réglage de la menuiserie avec toutes réserves de la peinture).

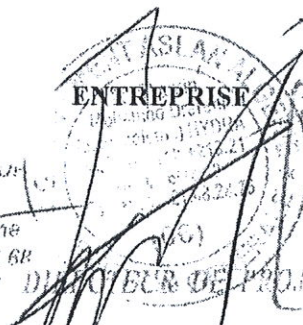
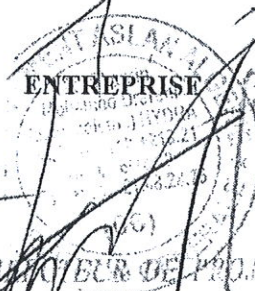
MAITRE D'OUVRAGE

**B.E.T
CHARGE DE SUIVI**

ENTREPRISE

C.T.C



BUREAU D'ETUDE D'ARCHITECTURE
GUESSAB Ahlem
Cité El Riad N° 402 Constantine
MOB: 0770 44 50 80 / 0772 77 36 68
N° d'Arrondissement: 11/04/1300/17



C.T.C
en ce qui concerne le C.T.C
M. IHSAN ADLI

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME

Office de promotion et de gestion immobilière

De CONSTANTINE

Marché N° :/2011

722/52/11

Marché d'études et réalisation de

2000 Logements publics locatifs 2.2011

Sis à UV 20 SUD - NOUVELLE VILLE

Wilaya De CONSTANTINE /

GR

Désig

Représ

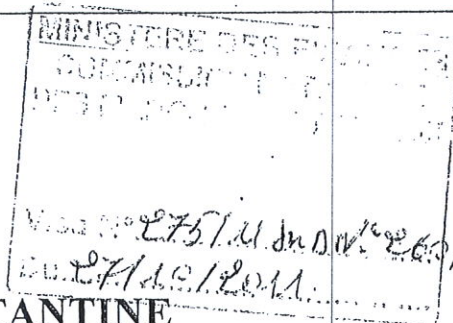
Adresse

Numéro de

Numéro de 1

D'autre part

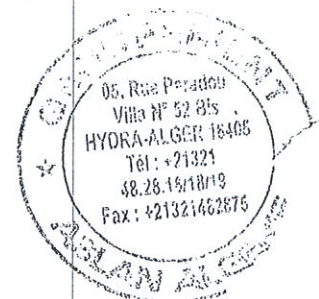
Il a été arrêté et



le CONSTANTINE

ENT ASLAN ALGERIE

COMMERCE



CAHIER DES PRESCRIPTIONS SPECIALES

CHAPITRE I : Indications générales et description des ouvrages

Article I.01 : Objet du marché :

Le présent marché a pour objet l'étude et la réalisation en tous corps d'état de **2000 Logements publics locatifs à UV 20 SUD NOUVELLE VILLE** wilaya de CONSTANTINE En application de l'article 18 décrets présidentiels N°10/236 du 07 Octobre 2010 modifié et complété, portant réglementation des marchés publics.

Les travaux objets du présent marché se définissent par **l'étude et la réalisation en tous corps d'état de 2000 Logements.**

Article I.02: Procédure de passation du marché :

Le présent marché est passé selon la procédure de **gré à gré simple** conformément aux articles 27 et 43 (alinéa 4) du décret présidentiel N° 10/236 du 07 Octobre 2010 modifié et complété, portant réglementation des marchés publics, suite à l'accord du conseil des ministres du 02/05/2011.

Article I.03: Consistance des travaux :

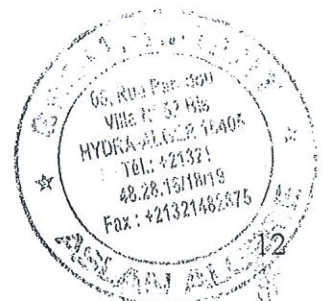
Les travaux objet du présent marché consistent en :

- Les études des logements en système de coffrage tunnel et de leur VRD tertiaires.
- La réalisation des travaux de construction des logements en tous corps d'état,

Le dossier d'études des logements et des VRD tertiaires, devant être exécuté dans le cadre du présent contrat, comprend les prestations suivantes :

1- Les études des logements:

- L'esquisse,
- L'avant projet définitif,
- Le dossier d'exécution avec :



REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME
OFFICE DE LA PROMOTION ET GESTION IMMOBIERE CONSTANTINE

Opération N° : LPL 2. 2011 (2ème tranche)
Programme : 5000 LOGEMENTS
Projet : 2000 LOGEMENTS A L'UY20 ALI MENDJELI
Travaux : ETUDE ET REALISATION DE 2000 LOGEMENTS PUBLICS LOCATIFS EN TOUS CORPS D'ETAT

ORDRE DE SERVICE

L'ENTREPRISE : GROUPEMENT ASLAN ALGERIE

EST INFORME : que son marché N° 722/581/10 est approuvé.

EST INVITE :

- A recevoir une copie de son marché portant mention d'approbation.
- A démarrer les travaux le lendemain de la notification du présent ordre de service

Le présent ODS certifié à la minute inscrit au registre sous le N° 248/111

Sera notifié à l'entreprise GROUPEMENT ASLAN ALGERIE. Par Monsieur le DIRECTEUR GENERAL de l'Office de Promotion et de Gestion Immobilière de CONSTANTINE (O.P.G.I).

Constantine le :
LE CHEF DEPARTEMENT MAITRISE D'OUVRAGE

Constantine le :
LE SERVICE CONTRACTANT

OFFICE DE LA PROMOTION ET
GESTION IMMOBIERE
CONSTANTINE

N° 248/111 d'ordre de registre
Le bulletin de notification doit être détaché de l'ordre de service est conservé dans le Bureau du Directeur après avoir été collé Sur un registre à ongles.

NOTIFICATION

Le [REDACTED]
Je soussigné Monsieur le Directeur Général
Declare avoir remis à Mr MUSTAFA CIHAD ARSLAN
la copie certifiée conforme à l'ordre
service en date du [REDACTED]
inscrit sous N° d'ordre : 248/111

LE PARTENAIRE COCONTRACTANT

Mustafa Cihad ARSLAN

ARTICLE 01 : Objet de L'avenant :

Le présent Avenant N° 03 au Marché n° 722/52/11 approuvé le 31/10/2011, relatif aux Etudes et réalisation de 2000 Logements publics locatifs 2.2011 Sis à UV 20 SUD NOUVELLE VILLE – ELKHROUB Wilaya De CONSTANTINE visa commission Nationale des marchés de travaux N° :275/11 du dossier N° :260/11 du 27/10/2011 A pour objet de :

- 1/ DE Proroger le délai d'exécution
- 2/D'Inclure la formule de révision des prix
- 3/D'Inclure les travaux complémentaires
- 4/Arrêter le nouveau montant du marché

ARTICLE 02 : Fondement juridique :

Le présent avenant est passé en conformité aux dispositions des articles n°102à106 du décret présidentiel n° 10/236 du 07octobre2010, modifié et complété portant réglementation de marchés publics.

ARTICLE 03 : Prolongation de délai de réalisation

Compte tenu de la nature du sol rocheuse, l'augmentation de la masse des travaux et l'existence de la ligne électrique traversant le site le délai de réalisation est prolongé de 14 Mois.

1/ : déplacement du délai de réalisation

- | | |
|---|-----------------------|
| • ODS de notification | 03/11/2011 |
| • Date de démarrage | 04/11/2011 |
| • Expiration de délai Initial | 04/01/2014 |
| • ODS Arrêt des travaux | 27/12/2011 |
| • ODS Reprise des travaux | 22/05/2012 |
| • O D S Arrêt des travaux | 04/03/2013 |
| • O D S Reprise des travaux | 29/08/2013 |
| • Expiration de délais | 25/11/2014 |
| • ODS de régularisation pour intempérie | 80 jours |

2/ : Prolongation de délai de réalisation

- | | |
|-------------------------------------|---------|
| • 1-Délai d'exécution initiale : | 26 mois |
| • 2- Prolongation De Délai : | 14 mois |
| • 3- Nouveau délai de Réalisation : | 40 mois |

LETTRE DE SOUMISSION

Etabli en application des dispositions de l'article 51 du décret présidentiel N°10/236 du 07 Octobre 2010 modifié et complété, portant réglementation des marchés publics ;

Je soussigné : **Mustafa Cihad ARSLAN**

Profession : **Président Directeur Général**

Demeurant à : **05 Rue Paradou, villa N° 52 Bis, 16405 – Hydra - Alger**

Agissant au nom et pour le compte de : **GROUPEMENT ASLAN ALGERIE**

Inscrit au registre de commerce ou au registre de l'artisanat des métiers de :

Registre de Commerce - ASLAN YAPI VE TICARET LTD.STI : RC N° 46925 du 29.06.1981

Registre de Commerce - SARL ASLAN CONSTRUCTION ET COMMERCE : RC N° 16/00-0976639 B 08 du 08.11.2008

Après avoir pris connaissance des pièces du projet du contrat et après avoir apprécié à mon point de vue et sous ma responsabilité la nature et les difficultés des prestations à exécuter :

Remets, revêtus de ma signature, un bordereau des prix et un détail estimatif établi conformément aux clauses figurant au dossier du projet du marché.

Me soumetts et m'engage envers : **L'OFFICE DE PROMOTION ET DE GESTION IMMOBILIERE DE CONSTANTINE** à exécuter les prestations conformément aux conditions du cahier des prescriptions spéciales et moyennant la somme de **4,489,000,000.00 DA en TTC**

Soit : **Quatre milliards quatre cent quatre-vingt-neuf millions Dinars Algériens et zéro centime**

M'engage à exécuter le marché dans un délai de **26 (vingt-six) mois**

Pour la partie non transférable :

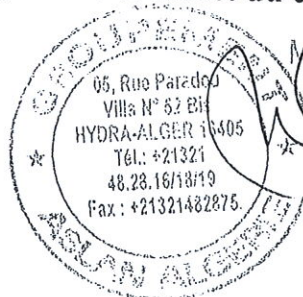
L'opérateur public contractant se libérera des sommes dues par lui en faisant donner crédit au compte bancaire : **ARAB BANK Agence EL-QODS No : 026-05301-001119-500/79 ALGERIE**

~~Affirme sous peine de résiliation de plein droit du marché ou de sa mise en régie aux torts exclusifs de l'Entreprise que la dite Entreprise ne tombe pas sous le coup des interdictions édictées par la législation et la réglementation en vigueur et les dispositions de la loi n° 03-12 du 25/10/2003 portant approbation de l'ordonnance N° 03-03 du 19/07/2003 complétée et modifiée par la loi N° 10-05 du 15/08/2010 relative à la concurrence, ainsi que la loi N° 04-02 du 23/06/2004 complétée et modifiée par la loi N° 10-06 du 15/08/2010 fixant les règles applicables aux pratiques commerciales.~~

Certifie, sous peine de l'application des sanctions prévues par l'article 216 de l'ordonnance n° 156 du 8 juin 1966, modifiée et complétée, portant code pénal que les renseignements fournis ci-dessus sont exacts.

18 AOUT 2011

Fait à CONSTANTINE, le.....
(Nom, Qualité de signataire et cachet du cocontractant)



Mustafa Cihad ARSLAN
DIRECTEUR GENERAL

145

ARTICLE 01 : Objet de L'avenant :

Le présent Avenant N° 05 au marché visé par la commission Nationale des marchés de travaux en date du 27/10/2011 sous le N° 275 /11 relatif à l'étude et réalisation de 2000 Logements publics locatifs à l'UV 20 sud de la nouvelle ville Ali Mendjeli, wilaya de CONSTANTINE a pour objet de **Proroger le délai d'exécution**

ARTICLE 02 : Fondement juridique

Le présent avenant N°05 est passé conformément aux dispositions des articles N°102 à 106 du décret présidentiel N° 10/236 du 07 octobre 2010, modifié et complété portant réglementation de marchés publics et en application de l'article 216 du décret présidentiel N°15/247 du 16/09/2015 portant réglementation des marchés publics et des délégations de service public .

ARTICLE 03: Prolongation de délai de réalisation

Le délai de réalisation sera prorogé de 08 mois en application de l'instruction N°261 du 09/06/2016 émanant du Premier Ministre comme suit :

• Délai d'exécution initial	26 mois
• Avenant n° 01	Aucune prolongation de délai
• Avenant n° 02	Aucune prolongation de délai
• Avenant n° 03	14 mois
• Avenant n° 04	06 mois
• Avenant n° 05	08 mois
• Nouveau délai de Réalisation	54 mois

La prolongation du délai initiée entre les deux parties contractantes, au titre du présent avenant, ne doit permettre aucun surcoût financier induisant des révisions ou actualisations des prix supplémentaires ainsi que toutes autres indemnités.

ARTICLE 04 : Clauses de principe

Les autres clauses du marché initial non modifiées par les avenants N°01, 02, 03,04 et le présent avenant N°05 demeurent et restent sans changement.

ARTICLE 05 : Entrée en vigueur

Le présent avenant N°05 n'entrera en vigueur qu'après son visa par la commission sectorielle des marchés publics du Ministère de l'Habitat de l'Urbanisme et de la Ville, sa signature par le service contractant et sa notification au partenaire cocontractant par un ordre de service.

Constantine le :

LE PARTENAIRE COCONTRACTANT

Lu et accepté

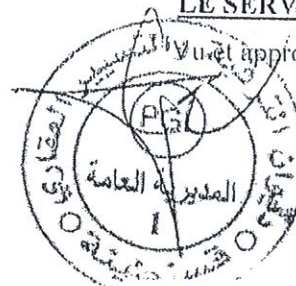


Constantine le :

2017 14

LE SERVICE CONTRACTANT

Vu et approuvé



ARTICLE 01 : Objet de L'avenant :

Le présent Avenant N° 03 au Marché n° 722/52/11 approuvé le 31/10/2011, relatif aux Etudes et réalisation de 2000 Logements publics locatifs 2.2011 Sis à UV 20 SUD NOUVELLE VILLE – ELKHROUB Wilaya De CONSTANTINE visa commission Nationale des marchés de travaux N° :275/11 du dossier N° :260/11 du 27/10/2011 A pour objet de :

- 1/ DE Proroger le délai d'exécution
- 2/D'Inclure la formule de révision des prix
- 3/D'Inclure les travaux complémentaires
- 4/Arrêter le nouveau montant du marché

ARTICLE 02 : Fondement juridique :

Le présent avenant est passé en conformité aux dispositions des articles n°102à106 du décret présidentiel n° 10/236 du 07octobre2010, modifié et complété portant réglementation de marchés publics.

ARTICLE 03 : Prolongation de délai de réalisation

Compte tenu de la nature du sol rocheuse, l'augmentation de la masse des travaux et l'existence de la ligne électrique traversant le site le délai de réalisation est prolongé de 14 Mois.

1/ : déplacement du délai de réalisation

- | | |
|---|------------------------|
| • ODS de notification | 03/11/2011 |
| • Date de démarrage | 04/11/2011/ |
| • Expiration de délai Initial | 04/01/2014 |
| • ODS Arrêt des travaux | 27/12/2011 |
| • ODS Reprise des travaux | 22/05/2012 |
| • O D S Arrêt des travaux | 04/03/2013 |
| • O D S Reprise des travaux | 29/08/2013 |
| • Expiration de délais | 25/11/2014 |
| • ODS de régularisation pour intempérie | 80 jours |

2/ : Prolongation de délai de réalisation

- | | |
|-------------------------------------|---------|
| • 1-Délai d'exécution initiale : | 26 mois |
| • 2- Prolongation De Délai : | 14 mois |
| • 3- Nouveau délai de Réalisation : | 40 mois |

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME
OFFICE DE LA PROMOTION ET GESTION IMMOBILIERE CONSTANTINE.

Opération N° : LPL 2. 2011 (2ème tranche)
Programme : 5000 LOGEMENTS
Projet : 2000 LOGEMENTS A L'UV20 ALI MENDJELI
Travaux : ETUDE ET REALISATION DE 2000 LOGEMENTS PUBLICS LOCATIFS EN TOUS CORPS D'ETAT

**ORDRE DE SERVICE
D'ARRET DES TRAVAUX**

L'ENTREPRISE : GROUPEMENT ASLAN ALGERIE Titulaire du marché N°722/52/11 notifié le 03/11/2011 relatif aux études et réalisation de 2000 logements publics locatifs en Tous corps d'état à L'UV20 ALI MENDJELI

EST INVITE : à arrêter les travaux objet de son marché à compter du 27/12/2011 et ce. En attendant l'approbation du plan d'aménagement par les services de la DUC

Le présent ODS certifié à la minute inscrit au registre sous le N° 5.20.177.....

Sera notifié à l'entreprise GROUPEMENT ASLAN ALGERIE, Par Monsieur le DIRECTEUR GENERAL l'Office de Promotion et de Gestion Immobilière de CONSTANTINE (O.P.G.I).

Constantine le : 2.5.DEC.2011

LE MAITRE D'OEUVRE



Constantine le : 2.5.DEC.2011

LE SERVICE CONTRACTANT

عزازام نصر الدين

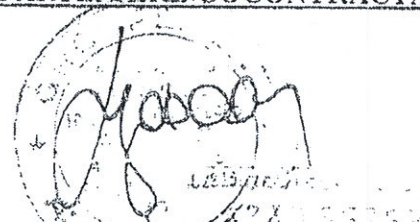
OFFICE DE LA PROMOTION ET
GESTION IMMOBILIERE
CONSTANTINE.

N° 5.20.177..... d'ordre de registre
Le bulletin de notification doit être détaché
de l'ordre de service est conservé dans le
Bureau du Directeur après avoir été collé
Sur un registre à ongles.

NOTIFICATION

Le : 27 DEC 2011
Je soussigné Monsieur le Directeur Général de l'Office de Promotion et de Gestion Immobilière de CONSTANTINE
Déclare avoir remis à l'entreprise
GROUPEMENT ASLAN ALGERIE
la copie certifiée conforme à l'ordre
service en date du :
inscrit sous N° d'ordre : 5.20.177.....

LE PARTENAIRE COCONTRACTANT



REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME
OFFICE DE LA PROMOTION ET GESTION IMMOBILIERE CONSTANTINE.

Opération N° : LPL 2. 2011 (2^{ème} tranche)
Programme : 5000 LOGEMENTS
Projet : 2000 LOGEMENTS A L'UV20 ALI MENDJELI
Travaux : ETUDE ET REALISATION DE 2000 LOGEMENTS PUBLICS LOCATIFS EN TOUS CORPS D'ETAT

**ORDRE DE SERVICE
DE REPRISE DES TRAVAUX**

L'ENTREPRISE : GROUPEMENT ASLAN ALGERIE Titulaire du marché N°722/52/11 notifié le 03/11/2011 relatif aux études et réalisation de 2000 logements publics locatifs en Tous corps d'état à L'UV20 ALI MENDJELI

EST INVITE : à reprendre les travaux objet de son marché à compter du 22/05/2012 et ce, Suite à l'approbation du plan d'aménagement par les services de la DUC

Le présent ODS certifié à la minute inscrit au registre sous le N° ...4.0.8.1.12.....


Sera notifié à l'entreprise GROUPEMENT ASLAN ALGERIE, Par Monsieur le DIRECTEUR GENERAL de l'Office de Promotion et de Gestion Immobilière de CONSTANTINE (O.P.G.I).

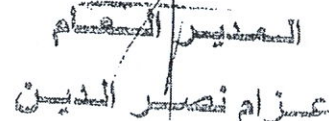
Constantine le : 20 MAI 2012

LE MAITRE D'ŒUVRE

Constantine le : 20 MAI 2012

LE SERVICE CONTRACTANT


رئيس الشركة المتكلم في الترخيص


عزام نصير الدين

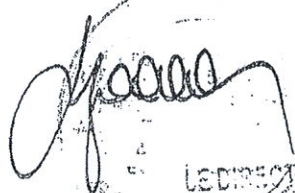
OFFICE DE LA PROMOTION ET
GESTION IMMOBILIERE
CONSTANTINE.

N° 4.0.8.1.12..... d'ordre de registre
Le bulletin de notification doit être détaché de l'ordre de service est conservé dans le Bureau du Directeur après avoir été collé Sur un registre à ongles.

NOTIFICATION

Le : 21 MAI 2012 / 1
Je soussigné Monsieur le Directeur Général de l'OP
Déclare avoir remis à l'entreprise
GROUPEMENT ASLAN ALGERIE
la copie certifiée conforme à l'ordre
service en date du :
inscrit sous N° d'ordre : 4.0.8.1.12....

LE PARTENAIRE COCONTRACTANT


LE DIRECTEUR G.
ALPH O.P.G.I.

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME
OFFICE DE LA PROMOTION ET GESTION IMMOBILIERE CONSTANTINE.

Opération N° : LPL 2. 2011 (2^{ème} tranche) ETP
Programme : 5000 LOGEMENTS
Projet : 2000 LOGEMENTS A L'UV20 ALI MENDJELI
Travaux : ETUDE ET REALISATION DE 2000 LOGEMENTS PUBLICS LOCATIFS EN TOUS CORPS D'ETAT

**ORDRE DE SERVICE
D'ARRET DES TRAVAUX**

LE GROUPEMENT ASLAN ALGERIE : Titulaire du marché N°722/52/11 notifié le 03/11/2011 relatif à l'étude et réalisation des 2000 logements publics locatifs en Tous corps d'état à L'UV20 d'ALI MENDJELI

Est Invité : à arrêter les travaux objet de son marché à compter du 04/03/2013 en attendant : L'amenée d'eau et D'électricité à la limite du site des travaux conformément à l'Article III 07 du Marché

Le présent ODS certifié à la minute inscrit au registre sous le N° 2.66.1.13.....
Sera notifié à l'entreprise **GROUPEMENT ASLAN ALGERIE**, Par Monsieur le DIRECTEUR GENERAL de l'Office de Promotion et de Gestion Immobilière de CONSTANTINE (O.P.G.I.)

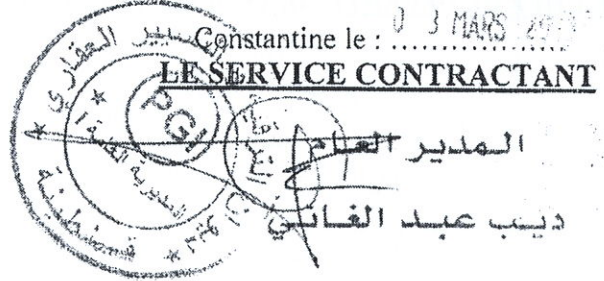
Constantine le : 03 MARS 2013

Le Chef de Département
Maîtrise d'ouvrage



Constantine le : 03 MARS 2013

LE SERVICE CONTRACTANT



OFFICE DE LA PROMOTION ET
GESTION IMMOBILIERE
CONSTANTINE.

N° 2.66.1.13..... d'ordre de registre
Le bulletin de notification doit être détaché de l'ordre de service est conservé dans le Bureau du Directeur après avoir été collé Sur un registre à ongles.

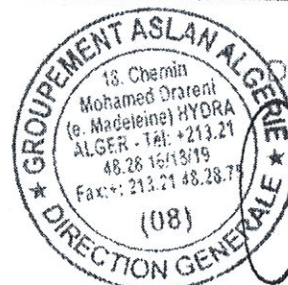
NOTIFICATION

Le : 03 MARS 2013
Je soussigné : le **Directeur Général de l'OPGI**
Déclare avoir remis à l'entreprise **GROUPEMENT ASLAN ALGERIE**
la copie certifiée conforme à l'ordre service en date du :
inscrit sous N° d'ordre : ...2.66.1.13...

LE PARTENAIRE COCONTRACTANT

Azad SEZER

Directeur Général



51

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME
OFFICE DE LA PROMOTION ET GESTION IMMOBILIERE CONSTANTINE.

Opération N° : LPL 2. 2011 (2^{ème} tranche)
Programme : 5000 LOGEMENTS
Projet : 2000 LOGEMENTS A L'UV20 ALI MENDJELI
Travaux : ETUDE ET REALISATION DE 2000 LOGEMENTS PUBLICS LOCATIFS EN TOUS CORPS D'ETAT

**ORDRE DE SERVICE
DE REPRISE DES TRAVAUX**

L'ENTREPRISE : GROUPEMENT ASLAN ALGERIE Titulaire du marché N°722/52/11 notifié le 03/11/2011 relatif aux études et réalisation de 2000 logements publics locatifs en Tous corps d'état à L'UV20 ALI MENDJELI

EST INVITE : à reprendre les travaux objet de son marché à compter du 29/08/2013

Le présent ODS certifié à la minute inscrit au registre sous le N° 276/13.....

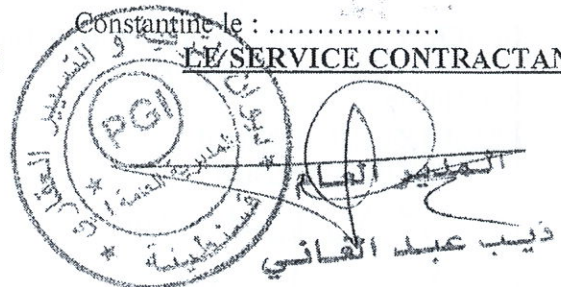
Sera notifié à l'entreprise GROUPEMENT ASLAN ALGERIE, Par Monsieur le DIRECTEUR GENERAL de l'Office de Promotion et de Gestion Immobilière de CONSTANTINE (O.P.G.I.)

Constantine le : 01 AOUT 2013

LE CHEF DE DEPARTEMENT MAITRISE D'OUVRAGE

Constantine le :

LE SERVICE CONTRACTANT



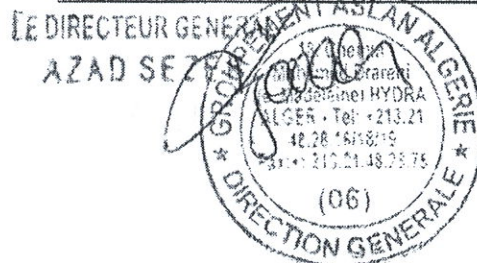
OFFICE DE LA PROMOTION ET
GESTION IMMOBILIERE
CONSTANTINE.

N° 276/13..... d'ordre de registre
Le bulletin de notification doit être détaché
de l'ordre de service est conservé dans le
Bureau du Directeur après avoir été collé
Sur un registre à ongles.

NOTIFICATION

Le : 02 AOUT 2013
Je soussigné Monsieur le Directeur Général de l'OPGI
Déclare avoir remis à l'entreprise
GROUPEMENT ASLAN ALGERIE
la copie certifiée conforme à l'ordre
service en date du :
inscrit sous N° d'ordre : ..276/13..

LE PARTENAIRE COCONTRACTANT



ARTICLE 01 : Objet de L'avenant :

Le présent Avenant N° 03 au Marché n° 722/52/11 approuvé le 31/10/2011, relatif aux Etudes et réalisation de 2000 Logements publics locatifs 2.2011 Sis à UV 20 SUD NOUVELLE VILLE – ELKHROUB Wilaya De CONSTANTINE visa commission Nationale des marchés de travaux N° :275/11 du dossier N° :260/11 du 27/10/2011 A pour objet de :

- 1/ DE Proroger le délai d'exécution
- 2/D'Inclure la formule de révision des prix
- 3/D'Inclure les travaux complémentaires
- 4/Arrêter le nouveau montant du marché

ARTICLE 02 : Fondement juridique :

Le présent avenant est passé en conformité aux dispositions des articles n°102à106 du décret présidentiel n° 10/236 du 07octobre2010, modifié et complété portant réglementation de marchés publics.

ARTICLE 03 : Prolongation de délai de réalisation

Compte tenu de la nature du sol rocheuse, l'augmentation de la masse des travaux et l'existence de la ligne électrique traversant le site le délai de réalisation est prolongé de 14 Mois.

1/ : déplacement du délai de réalisation

- | | |
|---|------------|
| • ODS de notification | 03/11/2011 |
| • Date de démarrage | 04/11/2011 |
| • Expiration de délai Initial | 04/01/2014 |
| • ODS Arrêt des travaux | 27/12/2011 |
| • ODS Reprise des travaux | 22/05/2012 |
| • O D S Arrêt des travaux | 04/03/2013 |
| • O D S Reprise des travaux | 29/08/2013 |
| • Expiration de délais | 25/11/2014 |
| • ODS de régularisation pour intempérie | 80 jours |

2/ : Prolongation de délai de réalisation

- | | |
|-------------------------------------|---------|
| • 1-Délai d'exécution initiale : | 26 mois |
| • 2- Prolongation De Délai : | 14 mois |
| • 3- Nouveau délai de Réalisation : | 40 mois |

ARTICLE 01 : Objet de L'avenant :

Le présent Avenant N° 05 au marché visé par la commission Nationale des marchés de travaux en date du 27/10/2011 sous le N° 275 /11 relatif à l'étude et réalisation de 2000 Logements publics locatifs à l'UV 20 sud de la nouvelle ville Ali Mendjeli, wilaya de CONSTANTINE a pour objet de **Proroger le délai d'exécution**

ARTICLE 02 : Fondement juridique

Le présent avenant N°05 est passé conformément aux dispositions des articles N°102 à 106 du décret présidentiel N° 10/236 du 07 octobre 2010, modifié et complété portant réglementation de marchés publics et en application de l'article 216 du décret présidentiel N°15/247 du 16/09/2015 portant réglementation des marchés publics et des délégations de service public .

ARTICLE 03 : Prolongation de délai de réalisation

Le délai de réalisation sera prorogé de 08 mois en application de l'instruction N°261 du 09/06/2016 émanant du Premier Ministre comme suit :

- Délai d'exécution initial 26 mois
- Avenant n° 01 Aucune prolongation de délai
- Avenant n° 02 Aucune prolongation de délai
- Avenant n° 03 14 mois
- Avenant n° 04 06 mois
- Avenant n° 05 08 mois
- Nouveau délai de Réalisation 54 mois

La prolongation du délai initiée entre les deux parties contractantes, au titre du présent avenant, ne doit permettre aucun surcoût financier induisant des révisions ou actualisations des prix supplémentaires ainsi que toutes autres indemnités.

ARTICLE 04 : Clauses de principe

Les autres clauses du marché initial non modifiées par les avenants N°01, 02, 03,04 et le présent avenant N°05 demeurent et restent sans changement.

ARTICLE 05 : Entrée en vigueur

Le présent avenant N°05 n'entrera en vigueur qu'après son visa par la commission sectorielle des marchés publics du Ministère de l'Habitat de l'Urbanisme et de la Ville, sa signature par le service contractant et sa notification au partenaire cocontractant par un ordre de service.

Constantine le :

LE PARTENAIRE COCONTRACTANT

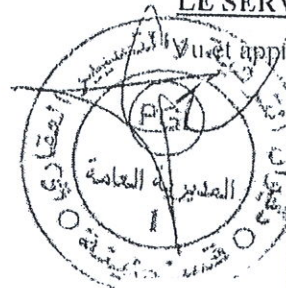
Lu et accepté



Constantine le :

Constantine le : 20/11/2014
LE SERVICE CONTRACTANT

Lu et approuvé



REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'HABITAT DE L'URBANISME ET DE LA VILLE
 OFFICE DE PROMOTION ET DE GESTION IMMOBILIERE
 DE LA WILAYA DE CONSTANTINE

OPERATION : LPL 2-2011 (2EME TRANCHE),
 PROGRAMME : 5000 LOGEMENTS A TRAVERS LA WILAYA DE CONSTANTINE.
 PROJET : 2000 LOGEMENTS PUBLICS LOCATIFS A L'U.V 20 SUD, NOUVELLE VILLE ALI MENDJELI
 TRAVAUX: ETUDES ET REALISATION DE 2000 LOGEMENTS A L'U.V 20 SUD NOUVELLE VILLE
 ALI MENDJELI WILAYA DE CONSTANTINE.

ORDRE DE SERVICE D'ARRET DES TRAVAUX
 (A Titre de Régularisation Intempérie)

ENTREPRISE: GROUPEMENT ASLAN ALGERIE.

Titulaire du marché N° 722/ 52/ 11 approuvé le 31/ 10 / 2011 relatif à l'Etude et Réalisation des travaux de 2000 logements publics locatifs localisés à l'U.V 20 Sud. Nouvelle Ville Ali Mendjeli Wilaya de Constantine.

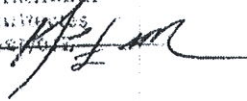
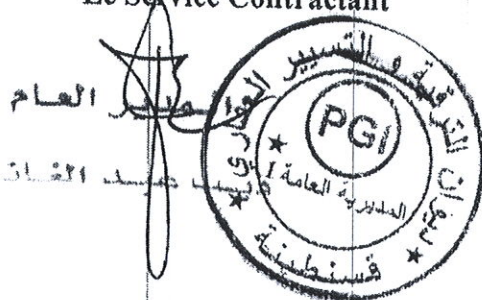
Est invité à : arrêter les travaux objet de son marché à compter du 26/07/2015 , pour une période de [redacted] jours (représentant 69 jours d'intempérie et 62 jours d'impraticabilité du terrain, années 2014-2015) en compensation de l'impraticabilité du terrain et des intempéries figurants au verso, ayant survenues au cours de la réalisation des travaux et ce conformément au rapport BET approuvé par l'unité (O.P.G.I) Ali Mendjeli du 15/07/2015 , et à l'attestation météorologique n° 419/001/15 / SCC du 06/06/2015. délivrée par l'Office National de la Météorologie, enregistrée à la Station Météorologique de Constantine (Ain El Bey).

Le présent O.D.S. certifié et inscrit sous le n°...3.5.0.1.15... sera notifié à l'entreprise **GROUPEMENT ASLAN ALGERIE**, demeurant à :05,Rue PARADOU, Villa N°52Bis,16405-, HYDRA-ALGER, par Monsieur le Directeur Général de l'Office de Promotion et de Gestion Immobilière de Constantine (O.P.G.I)

à Constantine, le :23 JULI 2015
 Le Bureau d'Etude (de Suivi)

à Constantine, le :23 JULI 2015
 Le Service Contractant

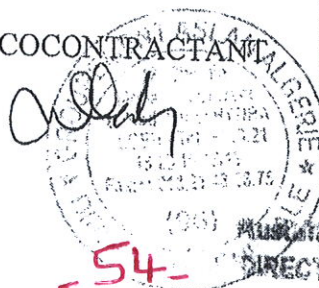
REZINE Tarek
 ARCHITECTE AGRÉÉ
 Inscrit au Tableau National
 de l'Ordre des Architectes
 Sous le N°...0620140014...

NOTIFICATION

Le soussigné, Mr Le Directeur Général de l'O.P.G.I Déclare avoir remis au représentant du : **GROUPEMENT ASLAN ALGERIE**, LA copie certifiée conforme à l'ordre de service en date du23 JULI 2015 inscrit sous le n°...3.5.0.1.15..

LE COCONTRACTANT



MURAD CHENI ARSLAN
 DIRECTEUR GENERAL

ARTICLE 01 : Objet de L'avenant :

Le présent Avenant N° 03 au Marché n° 722/52/11 approuvé le 31/10/2011, relatif aux Etudes et réalisation de 2000 Logements publics locatifs 2.2011 Sis à UV 20 SUD NOUVELLE VILLE – ELKHROUB Wilaya De CONSTANTINE visa commission Nationale des marchés de travaux N° :275/11 du dossier N° :260/11 du 27/10/2011 A pour objet de :

- 1/ DE Proroger le délai d'exécution
- 2/D'Inclure la formule de révision des prix
- 3/D'Inclure les travaux complémentaires
- 4/Arrêter le nouveau montant du marché

ARTICLE 02 : Fondement juridique :

Le présent avenant est passé en conformité aux dispositions des articles n°102à106 du décret présidentiel n° 10/236 du 07octobre2010, modifié et complété portant réglementation de marchés publics.

ARTICLE 03 : Prolongation de délai de réalisation

Compte tenu de la nature du sol rocheuse, l'augmentation de la masse des travaux et l'existence de la ligne électrique traversant le site le délai de réalisation est prolongé de 14 Mois.

1/ : déplacement du délai de réalisation

- | | |
|---|-----------------------|
| • ODS de notification | 03/11/2011 |
| • Date de démarrage | 04/11/2011 |
| • Expiration de délai Initial | 04/01/2014 |
| • ODS Arrêt des travaux | 27/12/2011 |
| • ODS Reprise des travaux | 22/05/2012 |
| • O D S Arrêt des travaux | 04/03/2013 |
| • O D S Reprise des travaux | 29/08/2013 |
| • Expiration de délais | 25/11/2014 |
| • ODS de régularisation pour intempérie | 80 jours |

2/ : Prolongation de délai de réalisation

- | | |
|-------------------------------------|---------|
| • 1-Délai d'exécution initiale : | 26 mois |
| • 2- Prolongation De Délai : | 14 mois |
| • 3- Nouveau délai de Réalisation : | 40 mois |