



Axe de recherche :

Habitat, Architecture et Développement

-HAD-

Mémoire de master recherche

**L'E-GOUVERNANCE DANS LA
GESTION DU SECTEUR DE
L'HABITAT EN ALGÉRIE :**

**EVALUATION DU FIGHIER NATIONAL DU LOGEMENT
(FNL)**

Elaboré par :

LAGATI Meriem

Encadrée par :

Dr DJIAR Kahina A

Jury :

Dr BAKOUR Mohamed, *Président*

Mme BELHAI Atika, *Membre*

Mme AMROUCHE Wahiba, *Membre*

Mars 2017

Dédicaces

*« Soyons reconnaissants aux personnes qui nous donnent du bonheur ;
Elles sont les charmants jardiniers par qui nos âmes sont fleuries ».*

(Marcel Proust)

À Mamie Zahia, ma fierté et mon courage

Mamie, tes encouragements, tes prières, tes conseils et ton amour me boostent toujours vers l'avant

Mamie, l'être que j'aime le plus au monde, mon exemple de volonté, de gentillesse, de sincérité, de sympathie et d'enthousiasme.

A votre personne, a votre nom mamie que je tiens courage, je te reste toujours reconnaissante.

Mamie je t'aime. Puisse Dieu te préserver pour nous.

À mes deux bout de choux, Ikram et Ayoub, mes anges, mon énergie et mon bonheur

Mes petits cousins, mes petits amour, mes petits rigoleux.

Vous me portez plaisir, vous me portez le sourire et vous illuminez ma vie et mon quotidien.

Vous êtes encore petits, mais je souhaiterai à chaque instant que vous réussissez, vous êtes ma fierté.

Je vous dédie ce travail, pour vous soutenir.

Je vous adore.

MéLia

Remerciements

Je tiens à remercier Dieu le tout puissant de m'avoir donné le courage et la détermination nécessaire pour accomplir ce modeste travail.

Mes gratitudee seront sans doute peu éloquentes, mais denses et sincères, ils vont à mon encadreur Dr DJIAR Kahina, pour sa confiance, sa disponibilité, ses encouragements, ses orientations appréciable et son énergie positive, je vous remercie de m'avoir bien accueilli malgré tous vos empêchements professionnels, c'était un immense plaisir et honneur de travailler avec vous et de partager vos compétences et vos conseils à tous les niveaux.

Ce travail n'aurait pu être réalisée sans la précieuse collaboration de plusieurs personnes et responsables du MHUV, CNL, DL, DUAC, Services de L'APC ,services des domaines foncière et OPGI, je remercie Madame Benamarra, Mrs Dellali , Mme Touati ,Mrs Sidali, Hichem , Nadia, et Lynda qui m'ont toujours bien accueillie, et m'échanger les confidentes informations et explications, ainsi qu'à leurs équipes de travaux à qui je garde que de bon souvenirs .

Je remercie également tous mes enseignants de l'EPAU qui ont contribué à ma bonne formation notamment en urbanisme citons : Mme Benali, Mr Hocine, Mme Boumansour, Mme Lalaoui, Mr Bakour, Mme Chabou et Mme Smail.

J'adresse mes plus sincères gratitudee à ma famille : Mes parents, à mon papa qui m'a toujours assuré une vie aisé et gâté, à ma mère qui veille à mon éducation et mon soutien, ma petite sœur Selma que je ne laisse pas dormir avec mes histoires, à mon frère Mehdi, à mes grands-parents, vous avez toujours cru en moi, je vous remercie infiniment de votre encouragement mais surtout de votre compréhension.

Un particulier remerciement, a une personne que je tiens une gratitude extrême, ma chère amie Leila, tu étais toujours comme une grande sœur, je te remercie de tes encouragements, tes motivations, tes conseils, tes paroles que je n'oublierai jamais, c'est grâce à toi que je donne à fond, merci d'être présente à chaque instant.

Je remercie aussi mon meilleur ami, mon binôme Redouane, tu as partagé avec moi mes faiblesses, mes peines et mes moments de joie et d'éclats, tu m'as toujours soutenu, écouté et encouragé.

A tous mes proches, je tiens de remercier : Rym, Fariza, Lokmane, Malek, Kitmen, Samia, Cici, Camille, Oussama, Yasmine, et tous mes cher amis qui m'ont encouragé, accompagné et soutenu du près ou de loin au long de l'élaboration de ce mémoire.

MERIEM

“ La seule volonté ne suffit pas pour changer ses habitudes

Il faut encore de la persévérance ”

Cécille fée

i-Résumé :

Les recherches scientifiques s'accroissent sur les villes intelligentes et sur l'intégration des TIC dans la gestion urbaine à travers une interconnexion entre les acteurs, et une collecte et échange de données afin d'apporter une meilleure efficacité décisionnelle.

Face à ce développement, la question du logement en Algérie demeure au cœur de plusieurs actions politiques et stratégies sociales et économiques. Les offres de logement sont proposées sous différents programmes y compris les grandes opérations de relogement dont l'objectif principal est l'éradication des bidonvilles. Plus récemment, les débats scientifiques et politiques se sont orientés vers l'amélioration de la qualité du logement et la recherche de solutions plus adéquates à la situation d'urgence qui garantiraient un meilleur cadre de vie.

Si les intentions sont justes et les efforts déployés sont louables, la crise persiste malgré cela, ce qui signifie que le problème se situe probablement plutôt du côté de la planification et des modes de gestion du secteur de l'habitat. C'est précisément dans cette optique que la présente étude s'oriente vers l'analyse des mécanismes de gestion de l'offre et de la demande de logements à travers l'examen de l'outil d'aide à la décision. Il s'agit de l'évaluation du Fichier National du Logement (FNL) qui constitue l'ultime répertoire informatique de contrôle d'éligibilité des postulants pour un logement en Algérie. L'objectif de cette analyse, jamais faite auparavant, permettra de mettre lumière sur l'apport de l'e-gouvernance dans la gestion du secteur de l'habitat.

Mots clés : Logement ; gestion de l'habitat ; e-gouvernance ; Fichier National du Logement.

ii-Abstract:

Scientific research is being carried out on smart cities and on the integration of ICTs in urban management through interconnection between actors, data collection and exchange in order to improve decision-making efficiency.

Faced with this development, the issue of housing in Algeria remains at the heart of several political, social, and economic strategies. Housing supply are offered under various programs, including large-scale relocation schemes, the main objective of which is the eradication of slums. More recently, scientific and political debates have focused on improving the quality of housing and finding more appropriate solutions to the emergency situation that would guarantee a better living environment.

If the intentions are right and the efforts are commendable, the crisis persists despite this, which means that the problem is probably more in the planning and management of the housing sector. It is precisely in this light that this study is oriented towards the analysis of the mechanisms of housing supply and demand management through the review of the decision-making tool. This is the evaluation of the National Housing File (NHF), which is the ultimate computer directory of the eligibility of applicants for housing in Algeria. The aim of this analysis, never doing before, will highlight the contribution of e-governance to the management of the housing sector.

Keywords: Dwellings; Housing Management and Supply; E-Governance; National Housing File.

ان الأبحاث العلمية تركز على مفهوم المدن الذكية المتأقلمة مع دمج تكنولوجيا المعلومات والاتصالات في ادارة العمران من خلال الربط بين الجهات الفاعلة، وجمع وتبادل البيانات من أجل توفير أفضل كفاءة لاتخاذ القرارات.

ونظرا لهذا التطور، تظل قضية الإسكان في الجزائر في قلب العديد من الإجراءات السياسية والاستراتيجيات الاجتماعية والاقتصادية. وللرد على الطلب تقوم السلطات العامة بتسطير عدة مشاريع وبرامج مختلفة بما في ذلك عمليات إعادة التسكين الكبرى التي تهدف الى القضاء على الاحياء القصديرية. وفي الآونة الأخيرة، تحولت المناقشات العلمية والسياسية لجانب تحسين نوعية السكن والبحث عن حلول أكثر ملائمة لحالة الطوارئ التي من شأنها ضمان حياة أفضل.

إذا كانت النوايا صالحة والجهود تستحق الثناء لكن الأزمة لا تزال قائمة على الرغم من ذلك، هذا ما يعني أن المشكلة ربما تكمن نحو أساليب تخطيط وإدارة قطاع الإسكان. في هذا السياق يتم توجيه الدراسة التالية نحو تحليل آليات إدارة العرض والطلب على المساكن من خلال تقييم أداة دعم اتخاذ القرار وهذا عبر دراسة ملف الإسكان الوطني الذي هو في نهاية المطاف وسيلة فحص مصداقية المتقدمين للحصول على السكن في الجزائر والذي يركز على تكنولوجيا المعلومات. والهدف من هذا التحليل، الذي يعتبر فريد من نوعه، تسليط الضوء على مساهمة الحوكمة الإلكترونية في إدارة قطاع الإسكان.

الكلمات الرئيسية : المسكن-تسيير السكن -الحوكمة الالكترونية -ملف الوطني للإسكان.

V. Liste des abréviations :

AADL : Agence national de l'Amélioration et du Développement du Logement

APC : Assemblé Populaire Communal

CNEP : la Caisse National d'Epargne et de Prévoyance

CNL : Caisse National de Logement

DUAC : Direction d'Urbanisme, d'Architecture et de Construction

ENPI : Entreprise National de la Promotion Immobilière

FNL : Fichier National du Logement

FNPOS : Fonds National de Péréquation des Œuvres Sociales

FTP : File Transfer Protocol

IBM : International Business Machines

LPA : Logement Promotionnel Aidé

LPL : Logement Public Locatif

LPP : Logement Promotionnel Public

LR : logement rural

LV : Location- Vente

MHUV : Ministère d'Habitat, d'Urbanisme et de la Ville

NTIC : Nouvelle Technologies d'Information et de Communication

OPGI : Offices de Promotion et de Gestion Immobilières

SIG : Système d'Information Géographique

SUCH : Subdivision d'Urbanisme, de Construction et de l'Habitat

TIC : Technologie d'Information et de Communication

VPN : Virtual Private Network

VI. Liste des figures :

Figure 01 : Schéma résumant la structure et la démarche méthodologique poursuit pour l'élaboration de la recherche (source : auteure).....	10
Figure 02 : Schéma des six leviers d'une ville intelligente selon Rudolf Giffinger.....	16
Figure 03 : Schéma des principes de ville intelligente (auteure).....	18
Figure 04 : Modèle d'une démocratie ouverte « Open Governance » (d'après : Gauthier, 2014).....	24
Figure 05 : Gains potentiels d'efficience suite à la mise en œuvre de l'administration électronique (Source : PMC 2014).....	28
Figure 06 : carte de situation de Singapour	33
Figure 07 : L'état du parc de logement à Singapour (Source : https://unelyonnaiseasingapour.files.wordpress.com/2014/11)	34
Figure 08 : Carte de situation d'Addis Abeba.....	36
Figure 09 : L'état du parc de logement a Addis Abeba (Source : http://www.ethiopianairlines.it/blog/2016/08/23/addis-abeba/).....	36
Figure 10 : Schéma représentant le développement de la politique de l'habitat en Algérie, entre formules, stratégies et institutions (source : auteure)	47
Figure 11 : Schéma représentant le mécanisme de calcul de l'offre du logement (Source : auteure).....	50
Figure 12 : Schéma représentant la procédure général du traitement de la demande du LPL et LPA (source : auteure)	55
Figure 13 : Schéma représentant la procédure général du traitement de la demande du LV et LPP (source : auteure).....	57
Figure 14 : Modalités de gestion de demande du logement LPL et LPA en Algérie (Source : auteure).....	58
Figure 15 : Développement des outils du FNL (source : Auteure).....	63
Figure 16 : Canevas type des données attributaire au FNL.....	65
Figure 17 : Les sources d'alimentation du Fichier national du logement (Source : auteure) .	66
Figure 18 : Schéma représentatif de la constitution du parc logement en Algérie et les acteurs qui rentrent en vigueur (source : auteur)	67
Figure 19 : Schéma représentatif de la logique suivie par le FNL pour son alimentation (source : auteur)	68
Figure 20 : Mode de fonctionnement du fichier national du logement (Source : Auteure)	69

Figure 21 : Mécanisme d'alimentation du FNL de la part CNL (Source : auteure).....	72
Figure 22 : Mécanisme d'alimentation du FNL de la part de l'OPGI (Source : auteure).....	74
Figure 23 : Mécanisme d'alimentation du FNL de la part de la DUAC (Source : Auteure)...	76
Figure24 : Mécanisme d'alimentation du FNL de part l'AADL et L'ENPI (source : auteure).....	77
Figure 25 : Schéma représentant la logique du VPN.....	80
Figure 26 : Schéma représentant du Protocole de transfert des fichiers FTP.....	81
Figure 27 : Procédure de filtre et de vérification (source : auteure).....	82
Figure 28 : Schéma représentatif de la synthèse d'analyse de la logique d'alimentation du FNL (source auteure)	86
Figure 29 : Schéma représentatif de la synthèse d'analyse de fiabilité du FNL (source auteure).....	87
Figure 30 : Synthèse de la procédure de la gestion de la demande su logement en Algérie (source : auteure).....	94

VI. Liste des tableaux

Tableau 01 : Tableau représentant les indicateurs des composantes de la ville intelligente (d'après COHEN).....	16
Tableau 02 : Synthèse des impacts économiques et sociaux de l'e-gouvernance (Source : publication PMB, 2014).....	27
Tableau 03 : Catégories d'aide de logement social participatif.....	51
Tableau 04 : Tableau résumant la palette d'offre du logement en Algérie -critères et mode d'acquisition- (source : auteure)	53

VIII. Liste des Blogs

Blog 01 : Un intranet, qu'est-ce que c'est ?	62
Blog 02 : Les biens immobiliers	75
Blog 03 : Virtual private network VPN ou réseau privé virtuel	77
Blog 04 : File Transfer Protocol (protocole de transfert de fichier), ou FTP	78
Blog 05 : Objectif du FNPOS	79

Sommaire :

<i>Dedicaces</i> -----	I
<i>Remerciements</i> -----	III
i-Resumé -----	V
ii-Abstract -----	VI
iii - ملخص -----	VII
v. Liste des abréviations.....	VIII
vi. Liste des figures -----	IXX
vii. Liste des tableaux -----	X
viii. Liste des blogs -----	X
Introduction generale -----	1
1. Introduction -----	2
2. Problématique -----	3
3. Hypothèses -----	4
4. Objectif -----	5
5. Démarche méthodologique -----	5
6. Structure du mémoire -----	9
Partie 01 :L’urbanisme a l’ère des avancees technologiques -----	11
Chapitre I : Les Villes Intelligentes -----	12
I-1. Introduction -----	12
I-2. Qu’est-ce qu’une ville intelligente ? -----	12
1-3- Retour sur la généalogie du concept -----	14
I-4- Les composantes de ville intelligente -----	15
I-5- Principes et fondement de ville intelligente -----	18
I-6- Perspective, impacts et limites du concept de ville intelligente -----	20
I-7-Conclusion-----	21
Chapitres II: L’e-gouvernance dans la gestion de l’habitat -----	22
II-1-Introduction -----	22
II-2- Définition de la gouvernance-----	22
II-3- L’e-gouvernance-----	23
II-3-1. Définition de l’e-gouvernance -----	23
II-3-2. Notions qualificatives dans l’e-gouvernance-----	23
II-4- L’habitat, un secteur de convergence-----	24
II-4-1. De l’habitat, à l’habiter, au logement-----	25
II-4-2. Gestion de l’habitat -----	26
II-4-3. Stratégie d’e-gouvernance, Quelles opportunités ?-----	26

II-5-L'e-administration -----	28
II-6- Les outils de mise en place d'une e-gouvernance-----	29
II-7-Conclusion-----	30
Chapitre III: Retours sur des expériences étrangères -----	31
III-1-Introduction -----	31
III-2-Des exemples dans le monde de villes intelligentes-----	31
III-3- Le cas de la ville de Singapour-----	33
III-4- Le cas de la ville d'Addis Abeba-----	36
III-5-Conclusion-----	38
Conclusion de la première partie-----	39
Partie 02 :La gestion de l'habitat en algérie -----	40
Chapitre IV : La politique de l'habitat en algérie -----	41
IV-1. Introduction-----	41
IV-2-Politique de l'habitat en algérie après l'indépendance-----	41
IV-3. Face à la crise de logements : la diversification des formules d'offres de logement-----	44
IV-4. Institutions concernées par l'attribution du logement-----	48
IV-5- Conclusion-----	48
Chapitre V : Démarches d'attribution de logement : acteurs et processus de prise de décision-----	49
V-1-Introduction -----	49
V-2-Gestion de l'offre du logement-----	49
V-2-1. Définition de l'offre -----	49
V-2-2. Critères d'évaluation de l'offre-----	49
V-2-3.les segments de l'offre du logement-----	50
V-3-Gestion de la demande du logement-----	54
V-4.Critères d'éligibilité des bénéficiaires d'un logement-----	54
V-4-1. Les demandes du logement public locatif (LPL)-----	54
V-4-2. Les demandes de logement promotionnel aidé (LPA) -----	56
V-4-3. Les demandes de logement en location-vente LV et du logement promotionnel public LPP -----	56
V-5. Modalité du traitement des demandes -----	58
V-5-1. Logement public locatif LPL (logement social)-----	58
V-5-2. Logement promotionnel aidé LPA (ex logement social participatif) --	58
V-6. Conclusion-----	59
Conclusion de la deuxième partie-----	59

Partie 03 :Evaluation du Fichier National du Logement -----	60
Chapitre VI : Qu'est-ce que le fichier national du logement ? -----	61
VI-1.Introduction -----	61
VI-2. Missions du Fichier National-----	62
VI-3.Evolution et genèse des outils au cœur du FNL-----	63
VI-4. Le langage et l'interface du Fichier National du Logement-----	65
VI-5. Le contenu du Fichier National du Logement -----	65
VI-6. Conclusion-----	69
Chapitre VII : Le fichier national du logement mis à l'épreuve -----	70
VII-1. Introduction-----	71
VII-2. Processus de collecte des données -----	71
VII-2-1.La Caisse Nationale de Logement-----	71
VII-2-2. L'OPGI-----	72
VII-2-3.LA DUAC-----	75
VII-2-4.L'AADL et L'ENPI -----	77
VII-2-5.Les domaines ' conservation foncière' -----	78
VII-3-Fonctionnement -----	79
VII-3-1. Sécurité, efficacité et transparence -----	79
VII-3-2.Filtre et vérification -----	82
VII-4.Analyse des résultats des enquêtes-----	84
Conclusion de la troisieme partie -----	88
Conclusion Générale -----	90
Les perspectives de la recherche -----	95
Bibliographie -----	96
Annexes-----	101



Introduction générale

1. Introduction :

La ville est une chaîne complexe de maillons en interrelation. Elle est souvent décrite comme un ensemble de systèmes artérioveineux de réseaux et de flux¹. C'est un espace vivant qui change constamment, et s'adapte et se modifie au fil du temps. Pour répondre aux nouveaux défis urbains des villes, les penseurs, les différents acteurs du milieu public et les professionnels ont imaginé et conçu différents modèles et concepts de villes.

Au cours des deux dernières décennies, les médias, les recherches scientifiques et plusieurs discours politiques prononcés aux échelles nationale et internationale, font état de la nécessité d'assurer le développement durable des villes, et ce avec la condition qu'il s'opère en harmonie avec l'évolution technologique qui progresse rapidement, affectant ainsi les différentes sphères de la quotidienneté.

Plus récemment encore, on a vu la naissance d'un nouveau concept – celui de la « ville intelligente ». Ce terme regroupe le mode de penser la ville dite en « collaboration » (mieux connue sous l'appellation *connected cities*) au fonctionnement à l'ère numérique (les *smart cities*). Appliquée à la planification et aux politiques urbaines, la ville intelligente réfère à la façon dont les nouvelles technologies de l'information et de la communication sont adoptées et adaptées afin d'améliorer, d'une part, la gestion urbaine, et d'autre part, la qualité de vie des habitants.

En d'autres termes, une ville intelligente est celle qui **réussit à intégrer les TIC à grande échelle dans différents secteurs d'activité** afin d'améliorer la vie quotidienne des usagers et des citoyens. En effet, les TIC permettent d'engager un changement de comportement chez les citoyens, mais aussi au **sein de l'administration et dans les entreprises en offrant la possibilité de s'engager dans une croissance plus durable.**²

A l'origine, la notion de la ville intelligente, était fondée selon le modèle holistique de *Rudolf Giffinger*, et pouvait s'appliquer sur six (06) leviers : mobilité intelligente, habitat intelligent, écologie intelligente, économie intelligente, citoyenneté intelligente et la gouvernance

¹ Julien Damon, les quatre piliers et les dix tendances de la Smart City, le monde, in, slate.fr, le 10-12-2013.

² Chambre de commerce du Canada, 2012, Les villes intelligentes de l'avenir. In Chambre de commerce du Canada. <http://www.chamber.ca/fr/publications/rapports/archives-2012/> (page consulté le 14 janvier 2015).

intelligente.³ Progressivement, les chercheurs se sont accordés à penser que la gouvernance intelligente peut être particulièrement considérée comme étant le pilier fondamental de toute action urbaine. Car avant l'entame de toute démarche, il est essentiel de garantir un système de structures et d'acteurs selon une logique et un processus adapté et spécifique aux objectifs visés.

Ainsi, la **gouvernance** s'inscrit dans le chevauchement entre le concept de ville intelligente et la thématique du développement durable, puisque elle s'appuie sur *le citoyen* comme acteur principal de la ville, mettant en amont ses préoccupations et ses besoins.

Dans le secteur de l'habitat, par exemple, la question de la bonne gouvernance interpelle les pouvoirs publics de par l'implication indispensable de divers intervenants dans les actions publiques urbaines. Elle constitue même une condition *sine qua non* pour l'amélioration de la qualité de vie des sociétés.

Dans cette même perspective, la mise en place d'une gouvernance électronique partagée permet de mettre l'intelligence technologique au profit de la planification et de la gestion. Dès lors, on ne parle plus de gouvernance, mais plutôt d'e-gouvernance. Cette forme d'intelligence est basée en premier lieu sur les données « the DATA », puis sur son mode d'exploitation.

Que peut apporter l'e-gouvernance au secteur de l'habitat et comment peut-on intégrer le développement technologique de manière fiable et efficiente afin d'améliorer la gestion sectorielle à différentes échelles ? C'est la question qui marque la genèse de notre problématique.

2. Problématique :

En Algérie, une telle interrogation est encore plus importante puisque d'importants projets d'habitat ont été inscrits et réalisés au cours des deux dernières décennies, transformant ainsi l'ensemble du paysage urbain. En effet, près de quatre millions de logements ont vu le jour depuis le lancement des programmes en 1999. Le Gouvernement a affiché récemment sa détermination à poursuivre « **la réalisation de programmes de logements pour répondre aux attentes des citoyens** ». Il s'agit là de projets inscrits dans le cadre d'une politique qui vise à la diversification des segments d'offre (Logement Public Locatif -LPL- Location-Vente -LV- Logement Public Promotionnel -LPP- et Logement Rural -LR-) et qui a été formulée afin de résorber la crise de logements qui a vu son apogée vers la fin des années 1980.

³ Joëlle Simard, la ville intelligente comme vecteur pour le développement durable : le cas de la ville de Montréal, maîtrise en environnement, université de Sherbrooke, juillet 2015.

La concrétisation de cette politique, et afin de garantir l'équité dans la gestion de l'offre suite aux demandes formulées par les citoyens pour bénéficier d'un logement, les pouvoirs publics ont décidé l'intégration des TIC. L'objectif principal visait à vérifier l'éligibilité du demandeur, assurer un contrôle rigoureux de l'offre, et assurer la transparence du processus d'accès au logement. En effet, le décret 08-142 du 11 mai 2008 fixant les règles d'attribution de logement, a permis de mettre en place un outil informatique. Il s'agit du « **Fichier National du Logement (FNL)** ».

Le FNL a été élaboré dans le but de recenser l'ensemble des informations relatives aux demandes et décisions d'attribution de logements, de terrains à bâtir ou d'aides de l'Etat au logement, et ce pour chaque commune du territoire national. L'importance du Fichier National du Logement n'est plus à démontrer. Par exemple, le contrôle fichier effectué durant le premier semestre de l'année 2015 par la Direction du Fichier au sein du Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville a permis de déceler sur un total de postulants de **1.050.635**, un nombre total de **114.931** demandeurs ayant déjà bénéficié d'un bien de l'Etat. Cela représente un taux de **11%**.⁴

Bien que cela témoigne de la bonne volonté des pouvoirs publics qui commencent progressivement à faire recours à la technologie et l'informatisation des données afin de mieux gérer des questions aussi sensibles que celle de l'attribution de logement, trois interrogations s'imposent à nous :

- a- Le Fichier National du Logement est-t-il fiable et efficient ?
- b- Comment peut-on évaluer la fiabilité et l'efficacité du FNL ?
- c- Comment peut-on améliorer la fiabilité et l'efficacité du FNL ?

Ce sont là les trois principales questions qui constituent la problématique de notre recherche.

3. Hypothèses :

La numérisation et la digitalisation des données constitue, sans aucun doute, un outil efficace pour la mise en place d'une gouvernance intelligente, ce qui contribuera au fondement d'une Smart City. Autrement dit, l'utilisation des TIC permettra de s'orienter plus sereinement vers un développement intelligent et durable. Cependant, les premiers constats auxquels nous avons

⁴ Plan de Gouvernement, in ; politique gouvernementale dans le domaine de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville, septembre 2015

été confrontés dans le cas de notre étude du Fichier National du Logement en Algérie nous poussent à formuler les hypothèses suivantes :

- a- Malgré l'élaboration d'une base de donnée qui est censé répertorier toutes les formes d'aides par l'Etat des bénéficiaires, le Fichier National du Logement resterait lacunaire et de ce fait, la gestion de l'offre et de la demande du logement aussi.
- b- L'efficience et la fiabilité du FNL pourraient être évaluées par la pertinence des données répertoriées dans le cadre d'une démarche intersectorielle aux échelles locales et centrales.
- c- La conception d'une plateforme numérique de stockage et de traitement des données interconnectée et flexible permettrait éventuellement de développer l'e-gouvernance de manière fiable et efficiente.

4. Objectif :

L'objectif principal de notre recherche est d'explorer les diverses possibilités de développer l'e-gouvernance à travers une meilleure intégration des TIC dans le but de transformer les entités urbaines algériennes en villes intelligentes. Notre recherche se focalise sur le secteur de l'habitat, et plus précisément sur l'évaluation du Fichier National du Logement qui est l'outil de control, de monitoring et d'aide à la décision, mis en place par les pouvoirs publics pour améliorer la gestion de l'offre de logement. Par cette recherche nous examinons les forces et les faiblesses du FNL afin d'améliorer sa fiabilité et son efficience.

5. Démarche méthodologique :

Afin d'atteindre l'objectif de recherche, et pour répondre à notre problématique, nous avons adopté une démarche méthodologique, qui se développe en trois étapes :

Premièrement, nous entamons notre étude par **une recherche théorique** sur l'état de l'art. Il s'agit pour nous de mieux comprendre l'e-gouvernance comme concept, sa sphère d'appartenance, et ses définitions. Cela nous aidera à cerner ses principes et fondements, ses

outils et son impact sur la gestion du secteur de l'habitat. Cette même étape nous exige de nous pencher sur les expériences d'autres pays du monde. Ceci nous permettra d'identifier les critères d'évaluation de la performance des outils d'aide à la décision dans le secteur de l'habitat.

Par ailleurs, et puisque notre sujet de recherche s'intéresse à la gestion du secteur de l'habitat en Algérie, il est essentiel d'étudier la politique de l'habitat depuis l'indépendance du pays jusqu'à nos jours. Cette approche nous aidera à mieux comprendre la démarche entreprise par les pouvoirs publics dans le but de résorber la crise de logement et la logique -d'élaboration des différentes formules d'offres de logements culminée par la mise en place du Fichier National de Logement.

Cette phase est basée sur **une lecture bibliographique** des ouvrages, des publications scientifiques récentes et certains supports documentaires tels que : les articles, les thèses et les rapports de recherche. Elle repose aussi sur **une étude des textes réglementaires** qui régissent les procédures et les critères de gestion de l'offre et de la demande du logement en Algérie.

La deuxième phase concerne l'évaluation du Fichier National de Logement. Cette étape est basée principalement sur **une enquête exploratoire** avec les structures concernées par le processus d'attribution de logement. La collecte des données se base sur **des entretiens ciblés** selon la **Méthode d'enquête de Delphi** qui sollicite les avis des experts et des acteurs concernés directement ou indirectement par la gestion du FNL.

La méthode DELPHI est une méthode visant à organiser la **consultation d'experts sur un sujet précis**, souvent avec un caractère prospectif important. Il faut entendre par « expert » toute personne ayant une bonne connaissance pratique, politique, légale ou administrative d'un sujet précis et ayant une légitimité suffisante pour exprimer un avis représentatif du groupe d'acteurs auquel elle appartient. Dresser la **carte des acteurs** peut aider à identifier ces experts.

Très utile dans la phase d'analyse et d'étude d'opportunité d'un projet (par exemple, d'un projet de réalisation d'un site web ou d'un logiciel), la méthode DELPHI a pour but de rassembler des avis d'experts sur un sujet précis et de **mettre en évidence des convergences et des consensus** sur les orientations à donner au projet en soumettant ces experts à des vagues successives de questionnements. Elle apporte un éclairage des experts sur ces zones d'incertitude en vue d'une **aide à la décision** et d'une vérification de **l'opportunité et de la faisabilité du projet**.⁵

⁵ ORSAS Lorraine, méthode DELPHI, dossier documentaire, 19 février 2009

Notre méthodologie fondée sur la méthode Delphi pour l'évaluation du fichier national du logement été élaboré en sorte d'enquête in-situ ciblant les acteurs concerné par l'élaboration du fichier national.

Ainsi, notre approche peut être résumée comme suit :

Les interviews ciblées : Les interviews prennent deux formes :

a. Entretien in situ : L'interview s'effectue au sein de l'organisme concerné avec le responsable identifié en charge d'assurer une mission jugée indispensable dans le processus de collecte de données du demandeur pour le FNL dans le cadre de la démarche d'attribution de logement.

b. Questionnaire ouvert envoyé par e-mail : Afin de mieux gérer le temps imparti à l'élaboration de notre recherche, il a été jugé nécessaire d'élaborer un questionnaire et de l'envoyer par e-mail à certaines personnes concernées avant de leur rendre visite afin de discuter des réponses et obtenir davantage de clarifications.

L'ensemble des données récoltées sont systématiquement confrontées, vérifiées et analysés à travers les critères de performance d'outil identifiés lors de la phase de la recherche théorique.

Compte tenu de la confidentialité du Fichier National du Logement et le manque d'information primaire sur le sujet, le démarrage était par **une enquête exploratoire**, interpellant les 3 maillons de la gestion d'habitat : L'administration centrale (MHUV) ; la wilaya (Direction du Logement), l'administration locale (commune d'El Harrach et Dar El Beida). Le choix de ces organismes est lié au fait qu'ils sont cités dans l'unique source officielle relative au FNL, soit Le Plan de Gouvernement *in Politique gouvernementale dans le domaine de l'Habitat, d'Urbanisme et de la Ville* (septembre 2015).

L'enquête exploratoire était fondée sur des questions sommaires directrices permettant de retirer les acteurs (qui fait quoi ?) et leur mission afin de pouvoir ciblé les directions a interviewé et aussi le champ d'entretien à évoquer.

En effet, nos **interviews** ont ciblé les directions suivantes :

1. MHUV « Ministère de l'Habitat de l'Urbanisme et de la ville »
 1. Direction du Fichier National du Logement
 2. Sous-direction des statistiques
2. DUAC « Direction de l'Urbanisme, de l'Architecture et de la Construction »
 1. Direction des Actes d'Urbanisme

2. Direction d'Ordre Général
3. Direction du Fichier.
3. CNL « Caisse Nationale du Logement »
 4. Direction du Fichier à la Direction Générale
 5. Agence CNL
4. OPGI- service informatique.
5. Commune d'el Harrach et Commune de Dar el Beida.
 1. Service d'urbanisme 'guichet unique'
 2. Service social
6. Domaines 'Conservation Foncière' – Direction du Fichier
7. Direction du Logement - sous-direction SIG

Les personnes interviewées sont des informaticiens, des gestionnaires administrateur et des architectes.

Les entretiens était à usage principal car ils constituent la source principale et fiable de l'information recherchée, et d'ordre **d'interview semi-dirigé**, dont on a prévu des questions enchainées en guise de repère puis selon les réponses on se dirige vers des pistes nouvelles d'orientation de questions.

En ce qui concerne le traitement des données, nous avons adopté deux approches :

1. Collecte des informations auprès de la direction centrale concernée. (Enquête général)
2. *Retour et vérification* : une fois les informations principales ressorties, nous avons eu recours à une vérification in-situ du mode de fonctionnement et de la fiabilité de l'information auprès de la direction spécifique concernée (témoignages et rapport d'expérience).

Nous avons opté à rapporter les données de façon hiérarchique, de plus commun au plus spécifique à chaque cas, pour composer ensuite la logique du fichier et pouvoir évaluer la performance de l'ensemble. Les résultats obtenus nous ont permis de revoir les critères d'évaluation initialement identifié, afin de discuter puis répondre à notre problématique. Cette démarche nous a guidées vers la proposition de recommandations pour l'amélioration d'un outil de gestion plus intelligent et efficace.

6. Structure du mémoire :

La présente recherche est organisée en trois parties distinctes conformément aux étapes méthodologiques citées ci-haut. Elle se développe comme suit :

Partie 01 : Cette partie retrace l'état de savoir à l'ère des avancées technologiques. Elle contient les points suivants :

- Le premier chapitre porte sur la définition du concept de ville intelligente, ses principes et fondements et ses différentes composantes.
- Le deuxième chapitre discute le fondement d'une e-gouvernance et son impact sur la gestion de l'habitat incluant différents outils et TIC.
- Le troisième chapitre comprend la présentation de quelques expériences des pays étrangers qui se sont déjà engagés dans l'intégration des TIC dans la gestion de du secteur de l'habitat.

Partie 02 : La deuxième partie du Mémoire discute la politique de l'habitat en Algérie après l'indépendance. Elle contient les points suivants :

- Le quatrième chapitre est consacré à l'histoire de la question de politique de l'habitat depuis l'indépendance.
- Le cinquième chapitre porte sur les approches adoptées par les pouvoirs publics pour la gestion de l'offre et de la demande du logement. Il explique aussi les démarches d'attribution de logement. Il identifie aussi les acteurs ainsi que processus de prise de décision.

Partie 03 : La dernière partie du Mémoire porte sur l'étude et l'évaluation du Fichier National du Logement comme outil d'aide à la décision. Cette partie contient les chapitres suivants :

- Le sixième chapitre présente le fichier national, son mode d'élaboration et de fonctionnement, son contenu et son langage.
- Le septième et dernier chapitre porte sur l'évaluation Fichier National du Logement. Il analyse le processus de collecte des données et le fonctionnement du FNL.

La conclusion générale du Mémoire présente les résultats de cette étude et discute quelques pistes possibles pour de futures recherches.

Schéma de logique d'élaboration de la recherche

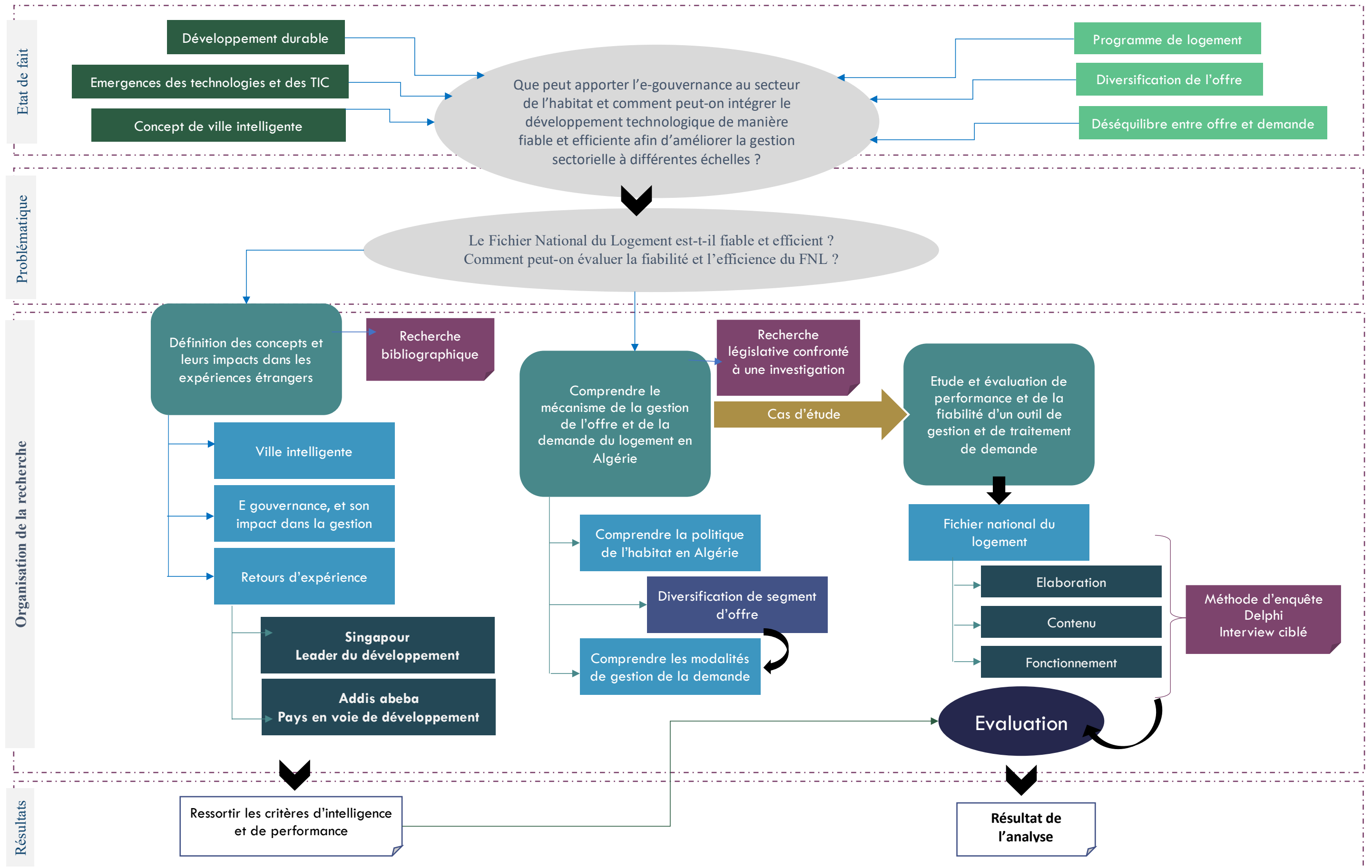


Figure 01 : Schéma résumant la structure et la démarche méthodologique poursuit pour l'élaboration de la recherche (source : auteure)



Partie 01 :

L'Urbanisme à l'ère des avancées technologiques

(Pisani) 'Innover : inventer le futur et le partager'

Le moment à la 2eme génération de la ville « le modèle 2.0 »

Chapitre I : Les villes intelligentes

I-1. Introduction :

La moitié de la population mondiale occupe déjà les espaces urbains. Cela est dû aux nombreuses opportunités offertes aux gens de concevoir leur propre vie dans les villes, ce qui présente aux pouvoirs publics un défi majeur : celui de satisfaire leurs attentes tout en facilitant leur environnement.

En outre, Vu l'essor technologique, et les changements sociétaux des villes dans le monde actuel, les recherches scientifiques et les politiques économiques font recours à de nouvelles stratégies et de nouveaux outils pour planifier la ville de demain mettant en amont sa durabilité.

Dans ce contexte, les objectifs des politiques élaborées tendent à converger vers la concentration des villes afin d'assurer l'amélioration de la qualité de leurs performances urbaines. De là, un concept nouveau apparaît, souvent considéré comme un label c'est celui de *villes intelligentes*.

I-2. Qu'est-ce qu'une ville intelligente ?

Le terme « ville intelligente » s'étend sur un champ vaste de définitions. Il n'existe pas de définition univoque et consensuelle, puisque cela diffère selon les recherches et les publications mais aussi selon les échelles d'interprétations. L'application, ou comme il est plus communément dit – l'opérationnalisation du concept – est variable selon le pays, le territoire, le contexte, et les enjeux territoriaux.

Jean DANIELOU a défini la ville intelligente comme étant un terme qui fait appel à l'introduction des TIC dans la ville, ouvrant la voie à de nouvelles fonctionnalités, de nouvelles manières de gérer, de gouverner et de vivre la ville qui façonneront les villes de demain.⁶

Les villes intelligentes constituent aussi 'un système urbain où les différents « silos » (énergie, transport, éclairage public, bâtiments...), jusqu'alors considérés comme autonomes et déconnectés les uns des autres, sont réunis par un réseau rassemblant des données éparses pour

⁶ Jean DANIELOU –La ville intelligente : état des lieux et perspectives en France, direction : Catherine LARRIEU, « Collection «Études et documents Études et documents Études et documents» (DDD et CGDD), n°73, Novembre 2012.

les traiter comme un tout. Si aujourd'hui ces interactions sont encore réduites, la tendance est à des approches intégratrices qui représente la valeur ajoutée de la ville intelligente'.⁷

Divers terminologies réfèrent aussi à la ville intelligente. Il s'agit par exemple de : *smart city*, *ville numérique*, *green city*, *connected city*, *éco-cité*, *ville durable*.... Toutes évoquent les différentes orientations de la matérialisation de ce concept. Selon plusieurs chercheurs tel que Robert Laugier, la ville intelligente s'appuie sur l'intégration des TIC dans les divers réseaux urbains : réseaux de transport et de circulation, réseaux de production et de distribution d'énergie, réseaux de distribution d'eau, réseaux de télécommunications et d'information.⁸ Laugier complète cette liste par l'accès de l'utilisateur à toute sorte d'information dont il en est même souvent le producteur qu'il le fasse volontairement ou pas.

Plusieurs études déclarent la complexité de définir le concept de ville intelligente. En effet, il est souvent perçu comme un concept flou et vague. L'International New Town Association (INTA) le présente comme un '*concept émergent qui n'est pas encore clairement fixé, et dont le caractère mouvant et ouvert, rend complexe le passage à l'opérationnalité*'.⁹

De façon générale, et en prenant en considération l'objectif de notre recherche, on peut définir le concept de « Ville Intelligente » comme, un terme qui réfère à une ville offrant la possibilité de bénéficier des nouvelles technologies de l'information et de la communication dans le but de mieux saisir les interactions entre les différents secteurs de fonctionnement urbain.

La Ville Intelligente est perçue comme un système unifié où les silos sont rassemblés au sein d'un même réseau. Elle fonctionne de manière **plus efficace et plus efficiente** par le biais d'une meilleure **gestion de la quantité importante de données** permettant une optimisation des coûts et une amélioration des performances.

La ville intelligente, ou « smart city », est une nouvelle façon de penser la ville, les services urbains et l'interaction de ses différents acteurs (administration, habitants, entreprises). C'est un lieu où les défis de l'urbanisation et les opportunités permettant de faire face aux nouveaux enjeux de la métropolisation, avec la complexité croissante du fait urbain, offrent une place de privilégiée au processus de numérisation des données. Ce concept propose donc une vision moderne pour repenser la ville à l'ère du numérique et des nouvelles technologies de

⁷ Commissariat général au développement durable Délégation au développement durable, le point sur les villes intelligentes, n° 143, Septembre 2012.

⁸ Robert Laugier, La ville de demain : intelligente, résiliente, frugale, post-carbone ou autre, Une synthèse documentaire, Edition, Centre de Ressources Documentaires Aménagement, Logement et Nature SG/SPSSI/MD, république française, mars 2013

⁹ INTA, international New Towns Association, Fr, association international du développement Urbain.

l'information et des communications NTIC, ce qu'on peut surnommer le « modèle 2.0 » de la ville.¹⁰

1-3- Retour sur la généalogie du concept :

Comment la notion de ville intelligente s'est-elle introduite ?

Le terme "villes intelligentes» (ou smart cities en anglais) - est prédominant dans le vocabulaire courant des nouvelles théories de la vie urbaine. Il a commencé à voir le jour vers le début des années 2000. En fait, la naissance de l'idée de ville intelligente revient à un investissement économique. Ce terme avait plutôt une connotation commerciale et de marketing par excellence.

L'idée est apparue dans un défi lancé en 2005 par John Chambers, ancien président des Etats Unis, et ce à l'entreprise Cisco (fabrication d'équipements pour réseaux digitaux) dont l'enjeu était : l'utilisation des outils technologiques à l'égard **d'impulsion de la durabilité** des villes.

A ce moment, plusieurs gérants de l'informatique dont Cisco (2005), IBM (2008), Siemens et autres collaborateurs se lançaient dans une recherche sur le sujet avec un objectif de commercialiser les résultats (en 2010 pour Cisco) et d'en faire un capital de richesse, tout en considérant que les TIC seront le plus gros marché des années à venir.

Officiellement, c'est dans le contexte de la convergence de deux grandes révolutions du siècle par l'urbanisation massive et l'explosion technologique de l'information que le concept est né. En effet, lors du deuxième Sommet mondial des autorités locales organisé par l'ONU sur la société de l'information en 2005 à Bilbao, un ensemble de participants, où figuraient aussi des autorités locales, des entreprises privées et les représentants de la société civil- ce qui constituait une première dans ce genre de réunions réservée traditionnellement qu'aux Etats, il a été défini une stratégie commune d'accès des territoires aux TIC.

C'est à ce moment que le concept de ville intelligente commence à se mettre en exergue, avec le but affiché d'« économiser à la fois pour le *citoyens* et *les communautés locales* **du temps** et **de l'argent** »¹¹

Du côté de l'Orient, dès 2003, la Corée du Sud a commencé à mentionner dans ses documents officiels l'existence d'une stratégie reposant sur la notion d'informatique omniprésente (*ubiquitous Computing*). Les pouvoirs publics insistaient sur la volonté d'en tirer parti au

¹⁰ 2.0 signifie la deuxième génération

¹¹ Par Francis Pisani, La Tribune.fr, art ; **Mais d'où vient cette idée bizarre de « ville intelligente » ?**

maximum pour développer le pays et faire évoluer la société. Sous le surnom de « u-cities » (U : ubiquité des TIC), la notion de ville intelligente était inscrites officiellement au programme de gouvernement en 2006.

Par contre, en Europe, l'impulsion du concept de ville intelligente n'a reçu que récemment, c'est-à-dire vers l'an 2010, l'attention de la communauté avec la propagation des avancées technologiques dans la gestion.

I-4- Les composantes de ville intelligente :

L'objectif du concept de ville intelligente est de favoriser le développement le plus vertueux possible. Selon Rudolf Giffinger, les villes intelligentes peuvent être classées d'après six critères principaux.¹² Ils sont liés aux théories régionales et néoclassiques de la croissance et du développement urbain et respectivement fondés sur les théories de la compétitivité régionale, l'économie des transports et des technologies de l'information et de la communication, les ressources naturelles, les capitaux humains et sociaux, la qualité de vie et la participation des citoyens à la vie démocratique de la ville.¹³

Les six leviers de ville intelligente que cite *Rudolf Giffinger* se présentent comme suit :¹⁴

- La gouvernance intelligente (ou *smart governance*).
- La mobilité intelligente (ou *smart mobility*).
- L'économie intelligente (ou *smart economy*).
- L'environnement intelligent (ou *smart environment*).
- L'habitat intelligent (ou *smart living*).
- Le citoyen intelligent (ou *smart people*).

¹² Expert en recherche analytique sur le développement urbain et régional à l'université technologique de Vienne

¹³ <http://www.smartgrids-cre.fr/index.php?p=smartcities-caracteristiques>

¹⁴ Joëlle Simard, la ville intelligente comme vecteur pour le développement durable : le cas de la ville de Montréal, maîtrise en environnement, université de Sherbrooke, juillet 2015.

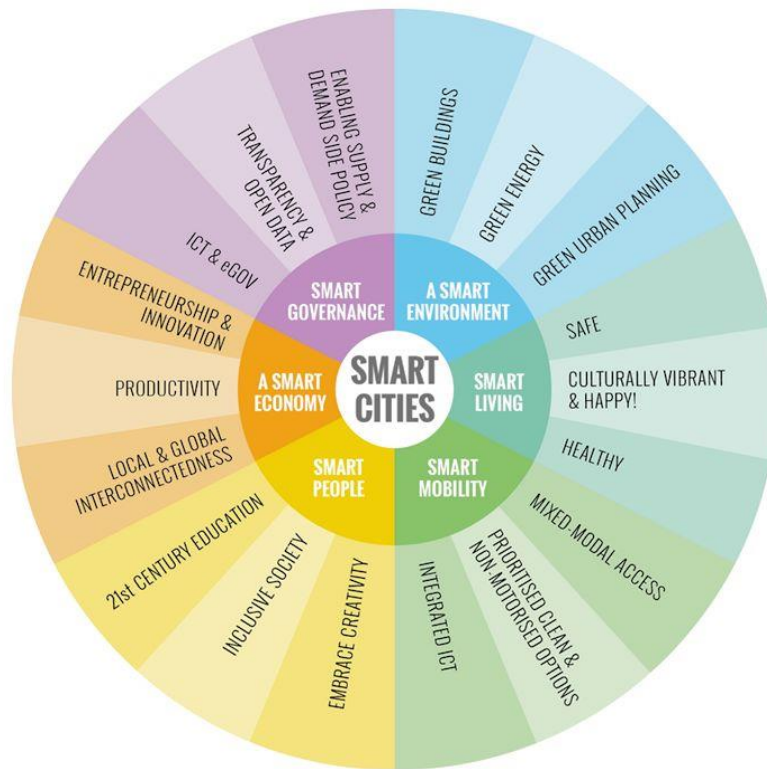


Figure 02 : Schéma des six leviers d'une ville intelligente selon Rudolf Giffinger

Un autre chercheur, Boyd Cohen, accorde aussi les même six dimensions de ville intelligente dans sa « *smart city Wheel* ». ¹⁵ Cohen propose ainsi divers indicateurs afin de mesurer la performance des six dimensions. ¹⁶ Ces indicateurs sont résumés dans le tableau ci-dessous :

Composantes	Indicateurs
Gouvernance intelligente	<ul style="list-style-type: none"> • Collaborative, plus connectée et plus transparente grâce aux outils technologiques. • Fondé sur l'intégration des NTIC qui servent de levier entre les décideurs, les acteurs publics ainsi que les citoyens. • Assuré à travers des tableaux électroniques et une diffusion web simultanée des rencontres du conseil
Économie intelligente	<ul style="list-style-type: none"> • Innovatrice et esprit d'entrepreneuriat • Productivité et flexibilité du marché • Compétitivité dans les marchés internationaux • Création des opportunités, et de nouveau poste d'emploi

¹⁵ Chercheur, professeur et expert en stratégies urbaines et climatiques. Il est également spécialisé dans le domaine des villes intelligentes.

¹⁶ Joëlle Simard, la ville intelligente comme vecteur pour le développement durable : le cas de la ville de Montréal, maîtrise en environnement, université de Sherbrooke, juillet 2015.

Mobilité intelligente	<ul style="list-style-type: none"> • L'accès aux données de transport en temps réel. • Une meilleure gestion des flux urbains • Implications des capteurs d'informations et sa diffusion à travers des écrans électroniques ou les téléphones intelligents. • Les utilisateurs de transport deviendront eux même producteurs de données.
Citoyen intelligent	<ul style="list-style-type: none"> • Participation et implication de citoyen en amont et pendant la mise en œuvre d'une décision. • L'utilisation des NTIC afin de participer aux débats publics « e-participation »
Environnement intelligent	<ul style="list-style-type: none"> • Gestion de l'eau, des déchets et de l'énergie. • Intégration des nouvelles technologies afin de fournir relative à la consommation et la gestion de ressources les informations en temps réel, <i>Exemple</i> : L'utilisation de capteur pour détecter les fuites dans le réseau d'aqueduc, des senseurs pour suivre le transport des matières résiduelles ou des capteurs pour mesurer le niveau de pollution de l'air • Optimisation de la production et de la distribution en s'ajustant à la demande, le cas des « smart Grids ».
Habitat intelligent	<ul style="list-style-type: none"> • A l'échelle du milieu de vie : <ul style="list-style-type: none"> - garantir la sécurité, la culture, les services de santé et d'éducation - développement des quartiers vert ou des Eco-quartier dans le cadre de l'agenda 21 comme exemple. • A l'échelle de l'habitat : Habitation écologique, certifiées selon le LEED¹⁷

Tableau 01 : Tableau représentant les indicateurs des composantes de la ville intelligente (d'après COHEN)

Les indicateurs des composantes de ville intelligente selon Giffenger, Cohen, Harrison et Donnelly insistent tous sur l'intégration des nouvelles technologies et la collecte de l'information dans le citoyen est le premier producteur, afin de la traiter et l'exploiter sous divers angles **de gestion**, de **management** et **amélioration de cadre et de la qualité de vie**.

¹⁷ LEED, leadership in energy and environmental design

I-5- Principes et fondement de ville intelligente :

Le principe de villes intelligentes est fondé sous deux formes :¹⁸ la première nécessite la *capacité déployée de collecte et traitement de données* ; la seconde se détermine dans les *capacités accélératrices et de l'agilité du numérique* permettant la *communication et la diffusion de l'information* à l'utilisateur afin d'interagir avec la gestion de son environnement.

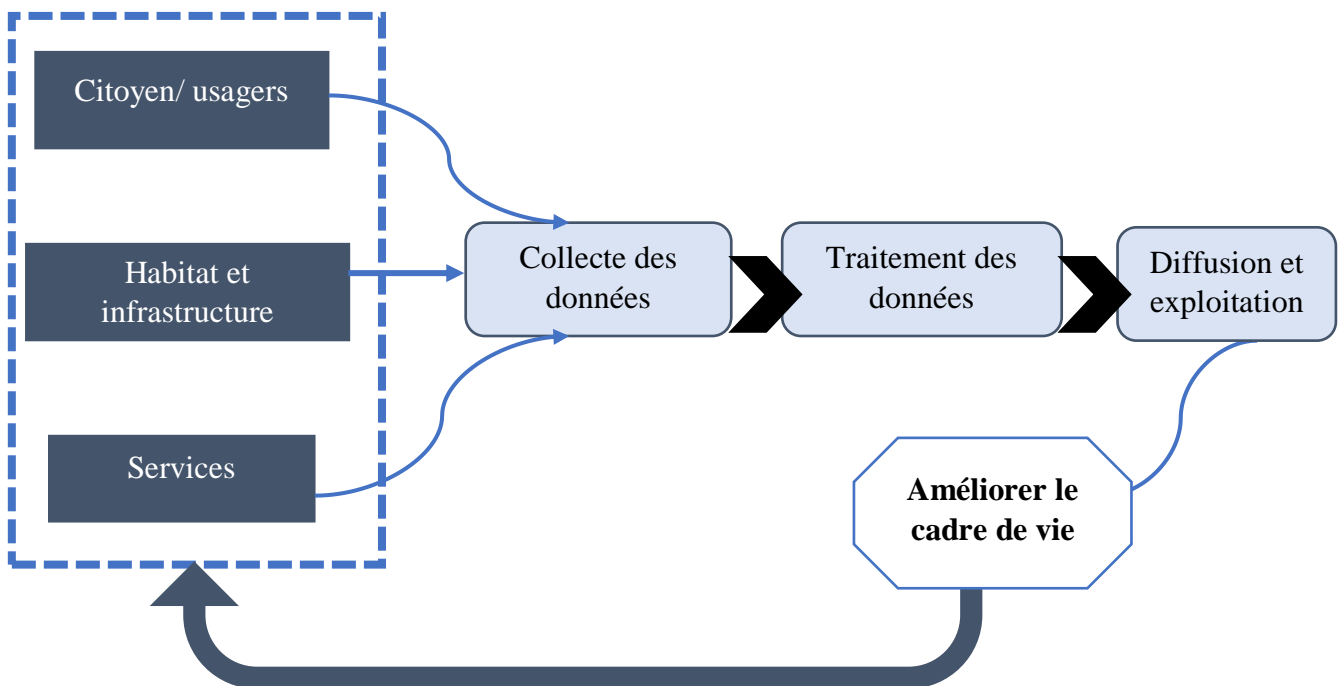


Figure 03 : Schéma des principes de ville intelligente (auteur)

L'intelligence d'une ville est fondée sur la création d'une boucle de rétroaction, un circuit intelligent de collecte, de traitement et d'exploitation des données. Plusieurs étapes ont été identifiées afin d'arriver à assurer les points les plus importants pouvant converger vers le développement de l'intelligence des villes.¹⁹ Dans le cadre des objectifs de la présente recherche, nous retiendrons quatre principes fondamentaux indispensables à la mise en place de ville intelligente.

¹⁸ Robert Laugier, *La ville de demain : intelligente, résiliente, frugale, post-carbone ou autre*, Une synthèse documentaire, Edition, Centre de Ressources Documentaires Aménagement, Logement et Nature G/SPSSI/MD, république française, mars 2013

¹⁹ Julien Damon, «Smart Cities. Efficace, innovante, participative : comment rendre la ville plus intelligente», Rapport pour l'institut de l'entreprise, Novembre 2013.

1. La collaboration :

- Repenser la mesure de la performance publique à l'ère de la smart city en mobilisant toutes les expertises disponibles (recherche universitaire, organismes publics, think tanks²⁰ .)
- S'appuyer sur cette expertise pour opérer, aux échelles métropolitaines, des révisions générales des politiques publiques locales afin d'identifier et supprimer les doublons rendus inutiles par les technologies de l'information et de la communication.

2. Adapter l'administration locale pour améliorer son efficacité

- Intégrer l'ensemble des services locaux destinés aux entreprises et aux habitants, sous la forme d'une plate-forme numérique concrétisant la logique du guichet unique.
- Faire du numérique un enjeu stratégique de la ville en créant, dans les municipalités, des directions du numérique, confiées à des personnes aux profils davantage «entrepreneuriaux » que « techniques ».
- Établir un « observatoire des besoins urbains » dans chaque métropole pour bâtir la ville intelligente sur les usages plutôt que la seule technologie.
- Créer un réseau social des villes intelligentes afin d'échanger sur les meilleures pratiques

3. Ouvrir Les Données « OPEN DATA »

Développer les initiatives d'open data au niveau local et en faire profiter l'administration, les habitants et les entreprises.

L'open data est nécessaire à la fois pour favoriser le contrôle démocratique et susciter des retombées économiques.

- Développer la mise à disposition systématique des données locales publiques, en invitant les municipalités à adapter leur organisation à la production de ces données.
- Mettre l'open data au service des usagers, en procédant à un retraitement des données pour qu'elles soient présentées de façon simplifiée, par un travail conjoint de la municipalité et de développeurs.
- Développer la transparence et la géolocalisation des dépenses publiques.

²⁰ l'expression "think tank" (ou réservoir d'idées ou laboratoire d'idées) désigne une institution de droit privé, qui regroupe des experts ou des professionnels chargés de réfléchir sur des questions des domaines politique, économique, technologique, social, etc.

- Créer des « banques de données personnelles » où les citoyens puissent stocker leurs données et en permettre ou interdire l'accès.
- Favoriser l'échange de données entre opérateurs économiques et acteurs publics
- Mutualiser les données de l'ensemble des collectivités.

4. Protéger Des Risques Numériques

- Veiller à la bonne formation des agents municipaux et des élus aux nouvelles technologies
- Se protéger contre les cyberattaques potentielles. La vigilance doit être constante, tant au moment du montage des réseaux que pendant leur maintenance.
- Se prémunir contre la vulnérabilité des réseaux numériques de la « ville intelligente » en s'inspirant des réseaux d'eau ou de gaz pour imaginer des maillages permettant de maintenir un niveau minimal de service en cas de défaillance.

I-6- Perspective, impacts et limites du concept de ville intelligente :

La ville intelligente est insérée dans une sphère d'objectifs qui font sa qualification. L'objectif est d'assurer l'attractivité pour les habitants et les entreprises en améliorant ses services ou en proposant de nouvelles prestations.

D'abord, elle permet une approche systémique des corps de la ville hors toute séparation entre transport, énergie, eau et assainissement, bâtiment (cette approche systémique se heurte à la prédominance des approches traditionnelles sectorielle, à une gouvernance cloisonnée et à des cultures professionnelles spécialisées)

Ensuite, le principe de ville intelligente met l'utilisateur au cœur des dispositifs mettant une gamme de services plus diversifiée à sa disposition, et du citoyen/usager un producteur d'informations. Du fait son enjeu majeur est de répondre d'abord aux attentes des citoyens.

Ainsi, elle accentue sur l'objectif de sobriété dans l'utilisation des ressources par une optimisation de la gestion de celles-ci : économies d'eau, écrêtement des périodes de pointe dans la consommation d'électricité, consommation d'énergie maîtrisée grâce aux dispositifs de mesure en temps réel, minimisation des pertes dues au vieillissement des réseaux....

En revanche, la ville intelligente n'est un modèle parfait que dans le cas de prise en charge de certains risques et limites induites par l'introduction des systèmes d'informations dans l'armature urbaine. Nous pouvons citer par exemple :

- La crainte d'une perte de liberté individuelle et la question de la préservation de l'intimité « privacy » et de la confidentialité dans une ville où tout est enregistré et mémorisé. A qui appartiendront les données collectées ? Comment s'assurer qu'elles ne soient pas utilisées à des fins commerciales ou autres ?
- Le risque d'émergence de nouvelles formes d'exclusion liées à la non-accessibilité aux TIC : exclusion basée sur des critères économiques mais aussi démographiques (âge) ou culturels.
- L'absence d'appropriation de ces nouveaux dispositifs par les usagers du fait de la prééminence des logiques d'offre, sans que soient suffisamment pris en compte en amont les besoins et l'acceptabilité sociale de nouveaux dispositifs.
- le financement du fonctionnement des nouveaux services et par conséquent le modèle économique de la ville intelligente ; - Qui va payer quoi ?
- La vulnérabilité de ces réseaux face aux bogues qui peuvent en saper la fiabilité et les paralyser.

I-7-Conclusion :

‘Changer la ville, ce n’est pas comme remplacer une ampoule’²¹

Le modèle de la smart city présente une vision de ville très connectée, où les TIC sont censés être le vecteur d'une intelligence communautaire, d'initiatives de durabilité environnementale et sociale, et le gage d'une bonne qualité de vie urbaine. Cependant, il est important de noter que la ville n'est pas seulement un ensemble de matérialités et de fonctionnalités techniques : on y trouve d'abord des personnes, des cultures, des ressources qui lui donnent son dynamisme et lui permettent de s'adapter et de se renouveler.

Dès lors, si les TIC en sont une composante forte, l'avenir de la « smart city » tiendra à la capacité qu'aura la ville de devenir intelligente en mettant en place de nouvelles formes de gouvernance, en favorisant l'appropriation par les usagers de ces nouveaux dispositifs, en identifiant des modèles économiques viables qui en soutiendront le développement et en étant agréable à vivre. Comme le rappelait la sociologue américaine Saskia Sassen lors de la conférence Lift tenue en juillet 2011 à Marseille, « **l'enjeu est d'urbaniser les technologies plutôt que d'utiliser des technologies qui désurbanisent la ville** ». ²²

²¹ Gérard Magnin, Délégué Général d'Energy Cities , Qu'y-a-t-il derrière les 'Smart Cities' ? , in, 'Smart Cities and Communities' initié par La Commission européenne, 11 juin 2012.

²² Commissariat général au développement durable Délégation au développement durable, le point sur les villes intelligentes, n° 143, Septembre 2012.

Chapitres II : L'e-gouvernance dans la gestion de l'habitat

II-1-Introduction :

La ville intelligente est d'abord une ville mieux gérée grâce aux NTIC. Cependant, l'utilisation des TIC ne crée pas en soi une ville intelligente. Ces technologies doivent être déployées en complément d'**une stratégie plus globale** pour la ville consistant à bâtir une cité répondant aux besoins des citoyens **sur le long terme**. Il s'agit d'une véritable **mission de planification**, à la fois pour les architectes et urbanistes, mais aussi et surtout pour les collectivités territoriales : les technologies devront être associées à des choix judicieux en matière *de gouvernance*.

Comme nous l'avons soulevé dans le chapitre 01, et selon le schéma des six leviers de la ville intelligente présenté par Giffinger, la gouvernance intelligente prend l'amont, car avant le début de toute démarche, il est essentiel d'avoir l'appui de l'instance qui gouverne et par le fait même avoir une bonne gouvernance qui soit adaptée et spécifique à la démarche et aux objectifs visés.

II-2- Définition de la gouvernance :

La gouvernance est une démarche de prise de décision qui implique de façon responsable les acteurs ou les populations concernées par les politique d'Etat, son objectif est d'aboutir à des décisions acceptables par la majorité, dans la mesure du possible, et qui vont plutôt dans le sens du bien commun.

La gouvernance, c'est « la stratégie et l'organisation définies afin de gérer, sécuriser, partager, conserver, valoriser et maîtriser l'information et la connaissance afin d'améliorer l'efficacité d'une organisation ». ²³

Elle met en jeu un ensemble d'institutions et d'acteurs qui proviennent à la fois du gouvernement et du reste de la société. Pour les collectivités territoriales, elle implique les citoyens, les élus, les acteurs de la sphère socio-économique et ceux de la sphère politico-administrative.

²³ SerdaLab, la gouvernance dans les organisations française, le Livre Blanc, mars 2011

II-3- L'e-gouvernance :

3-1. Définition de l'e-gouvernance :

L'e-gouvernance ou gouvernance électronique est définie comme « *l'utilisation des technologies de l'information et des communications (TIC) dans les administrations publiques, associée à des changements au niveau de l'organisation et de nouvelles aptitudes du personnel. L'objectif est d'améliorer les services publics, renforcer les processus démocratiques et de soutien aux politiques publiques.* »²⁴ Cette gouvernance, est souvent appelée à être **plus ouverte** et **plus transparente, plus interconnectée** et travaillera de pair avec les différents services de la ville.

3-2. Notions qualificatives dans l'e-gouvernance :

Plusieurs chercheurs ont tenté d'élucider les notions qui peuvent élucider l'e-gouvernance. Selon Gilles Saint Amand²⁵, l'e-gouvernement repose sur quatre notions émergentes :²⁶

- L'utilisation des technologies de l'information et de la communication (TIC)
- L'adaptation des processus de travail et des structures de l'appareil gouvernemental
- L'amélioration de l'information, de la communication, de la coopération entre les différents acteurs que sont :
 - les citoyens
 - les entreprises
 - les organisations à but non lucratif et les organisations non gouvernementales (ONG).
- L'augmentation de l'efficacité et de l'efficience des fonctions du gouvernement

²⁴ Europa.eu, in, publications PMC « Performances Management Consulting », e-gouvernance, Les relations état-citoyens à l'heure du numérique Panorama, enjeux et perspectives en Afrique, avril 2009.

²⁵ Saint-Amand Gilles E. est Professeur à l'Université du Québec à Montréal, école des sciences de gestion, Département de Management et Technologie.

²⁶ Saint Amand Gilles, E. Gouvernement en ligne : Cadre d'évolution de l'administration électronique, Juillet 2005.



Figure 04 : Modèle d'une démocratie ouverte « Open Governance » (d'après : Gauthier, 2014)

II-4- L'habitat, un secteur de convergence :

Théoriquement, l'e-gouvernance souligne la coopération et la collaboration entre les acteurs dans une sphère numérique, afin d'admettre à une solution optimal dans la gestion de la ville.

Le secteur de l'habitat est le silo le plus emblématique du fait urbain, il interpelle différents acteur et différents corps de la ville, et ne se dissocie pas des divers réseaux.

La réflexion sur l'habitat est depuis longtemps partagée par plusieurs disciplines aux champs multiples : l'architecture et l'urbanisme dans la conception du logement et de la ville, les sciences de la nature à travers l'approche écologique, puis les sciences humaines.²⁷

²⁷ Richard Nordier, Agnès Thouvenot, Sylvie Pissier, Véronique Pélot, Marie-Pierre Ruch, Habitat et modes de vie - Un état des savoirs théoriques et des pistes de réflexion appliquées, Tome 01, Edition : Agence d'urbanisme, pour le développement de l'agglomération lyonnaise, décembre 2012

II-4-1. De l'habitat, à l'habiter, au logement :

L'habitat comprend d'abord le logement, quelle que soit sa nature. Il comprend aussi l'ensemble des équipements socio-économiques et les infrastructures de viabilisation.²⁸ J. E. Havel considère l'habitat comme « l'aire que fréquente un individu, qu'il y circule, y travaille, s'y divertisse, y mange, s'y repose ou y dorme ».²⁹ Dans cette même perspective, J.Ion considère que l'habitat « contient en lui-même toute l'articulation entre le domaine construit et l'espace environnant proche ou lointain, géographique ou social ».³⁰

En effet, le concept d'habitat peut donc potentiellement avoir une définition plus que large : globalisante. Michel Lussault, définit l'habitat comme étant une « organisation des espaces de vie des individus et des groupes »³¹, ou encore un « cadre de vie des hommes en société ». On constate, que selon ces approches, l'habitat est quasiment synonyme d'une « discipline géographique »³².

En fait, l'habitat comprend aussi les préoccupations majeurs de l'individu, du citoyens, c'est le milieu de sa vie quotidienne, dont le logement - l'habitation prend le cœur de cette ensemble, une unité fondamental de l'habitat. Le logement ; comme le souligne Rachid Hamidou ; constitue « le point de départ de toute vie sociale ». Ainsi, le logement constitue un facteur d'équilibre essentiel pour la cellule familiale et donc pour la société. C'est aussi un facteur de sécurité et de stabilité. C'est un moyen d'insertion, d'intégration à la société. Il est même considéré comme un indicateur de son niveau culturel et social.³³ Le logement est plus matériel, et plus cadré dans une surface, un confort, une qualité et un cout déterminé. C'est un consommateur et producteur, nécessite une gestion et une estimation préalable.

Par contre l'habiter, c'est une notion plus subjective, comme le constate Henri Lefebvre. On parle de « production », des « rapports sociaux », de « la division du travail » ou bien avec le langage des sociologues, 'appropriation', 'espace', 'forme', 'structure', 'fonction', etc.³⁴

²⁸ Mr Amrane Mokhtar, le logement social en Algérie -les objectifs et les moyens de production, in, mémoire de magister, université Mentouri Constantine.

²⁹ J.E.HAVEL : op. Cité, p10

³⁰ J.ION : Op. Cité p.10

³¹ Lévy J. et Lussault M, Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés, article « habitat », édition : Belin, 2003, pp.437- 438

³² Ibidem

³³ Ibidem, Mr Amrane Mokhtar.

³⁴ Paquot Thierry, Habitat, habitation, habité. Ce que parler veut dire..., *Informations sociales*, 3/2005 (n° 123), p. 48-54.

Par ailleurs, l'“habiter” n'est plus le résultat d'une “bonne” politique du logement, d'une “bonne” architecture, d'un “bon” urbanisme. Pour Paquot Thierry, il doit être “*considéré comme source, comme fondement*”³⁵, c'est de lui que dépend la qualité de la sphère privée, de l'habitat entendu comme le logement et tous les parcours urbains qui y mènent. L'on comprend ainsi la complexité de composition du secteur de l'habitat, et ce qu'il exige comme gestion multivoque et une multitude d'acteurs en interaction. Cela signifie que plusieurs aspects doivent rentrer en vigueur afin d'assurer un milieu de vie (un habiter, logement y compris) qui répond à la demande et aux attentes du citoyen.

II-4-2. Gestion de l'habitat :

La gestion de l'habitat, ou précisément du parc logement, s'établit sur différents aspects, en amont, pendant et en aval d'une programmation ou d'un projet :

1-En prés programmation, et afin d'assurer le logement, il y a lieu d'assurer une gestion optimale du foncier, de l'enveloppe financière, de la qualité de la construction, de la maîtrise d'œuvre et de la viabilisation. Ces actions interpellent différents acteurs d'ordre administrative et une prise de décisions rigoureuse, pour le but d'arriver à assurer le produit avec moins de coût et moins de temps.

2-En post programmation et réalisation, un contrôle et gestion de ressource, de consommation, de durée de vie, d'utilisation du bâtiment et vieillir à sa durabilité. Ces différents besoins en gestion de l'habiter et du logement nécessitent une bonne gouvernance et implications de toutes les parties prenantes, aussi la disponibilité des données distributives à temps réel.

II-4-3. Stratégie d'e-gouvernance, quelles opportunités ?

Un feedback retraçant les impacts économiques et sociologiques du l'e-gouvernement est résumé dans le tableau suivant :

³⁵ Ibidem ; Paquot Thierry.

Impacts sociologiques	
Amélioration de la transparence	Diffusion des règles et procédures du gouvernement, de la charte du citoyen et la performance du gouvernement à un public plus large
	Divulgarion des biens publics, du budget, et des informations sur les achats.
	Prise de décisions et actions des fonctionnaires plus transparents.
Réduction de la corruption au sein de l'administration	Mise en ligne des procédures afin que les transactions puissent être facilement surveillées
	Réduction du rôle de gardien des fonctionnaires par le biais de procédures automatisées qui permettent de réduire les pouvoirs discrétionnaires.
	Éliminations de l'intermédiation.
Amélioration des services délivrés	Diminution du temps de réalisation des transactions
	réduction des coûts associés aux déplacements des citoyens vers les centres administratifs et plus grande interaction gouvernement-citoyens
	Amélioration de l'aptitude de gouvernement à offrir un service à une plus grande partie de la population
responsabilisation	Fourniture de services aux collectivités non desservies (accès limité pour le gouvernement), avec de nouveaux canaux pour la recette, l'adaptation et la diffusion des services gouvernementaux ciblés
	Réduction du pouvoir des intermédiaires de courtage
Impacts économiques	
Rationalisation des processus administratifs	Augmentation de la capacité des gestionnaires à la tâche de surveiller les taux d'achèvement des fonctionnaires
	Amélioration de l'efficacité de la fonction publique en automatisant certains work flow administratifs
	Intégration des bases de données et réduction des erreurs causées par présence de redondance
	Augmentation de la vitesse et de l'efficacité de l'inter et de l'intra agence de travail et d'échange de données
Réduction des charges administratives pour les entreprises	Un accès plus rapide au gouvernement et moins de temps nécessaire pour interagir avec le gouvernement
	Réduction des interlocuteurs entre le gouvernement et l'individu

Tableau 02 : synthèse des impacts économiques et sociaux de l'e-gouvernance

(Source : publication PMB, 2014)

Le concept de ville intelligente incite le recours à une e-gouvernance par le fait de rationalité d'échange et de traitement de données afin d'arriver à une prise de décisions efficiente et équitable. Le développement d'une administration électronique faciliterait le passage et la circulation de l'information et de données.

II-5-L'e-administration :

L'e-administration se définit comme « *l'usage des TIC et en particulier de l'Internet en tant qu'outil visant à mettre en place une administration de meilleure qualité* », (OCDE, 2003). L'administration électronique améliore en effet l'organisation interne des services. Elle permet l'automatisation des tâches simples et répétitives, permettant ainsi de libérer du temps pour des tâches plus enrichissantes pour l'employé et créatrices de valeur ajoutée. Elle permet également d'assurer un meilleur suivi et la connaissance accrue des processus de gestion interne, de réduire les coûts et les délais de transfert d'information entre services et organismes, rendant possible une plus grande collaboration entre les différentes administrations au service de l'utilisateur et un regroupement des compétences dans des pôles dont la localisation devient non contraignante géographiquement.

Par ailleurs, l'administration électronique favorise le travail en transversalité et la mise en réseau des partenaires. Elle rend lisible l'action de l'autorité auprès de ses administrés et assure une proximité terrain affermissant le lien social. Elle est souvent considérée comme un système qui génère aussi des économies et permet de mutualiser des moyens pour répondre aux évolutions de l'environnement (réglementation...) en termes de ressources humaines et financières.³⁶

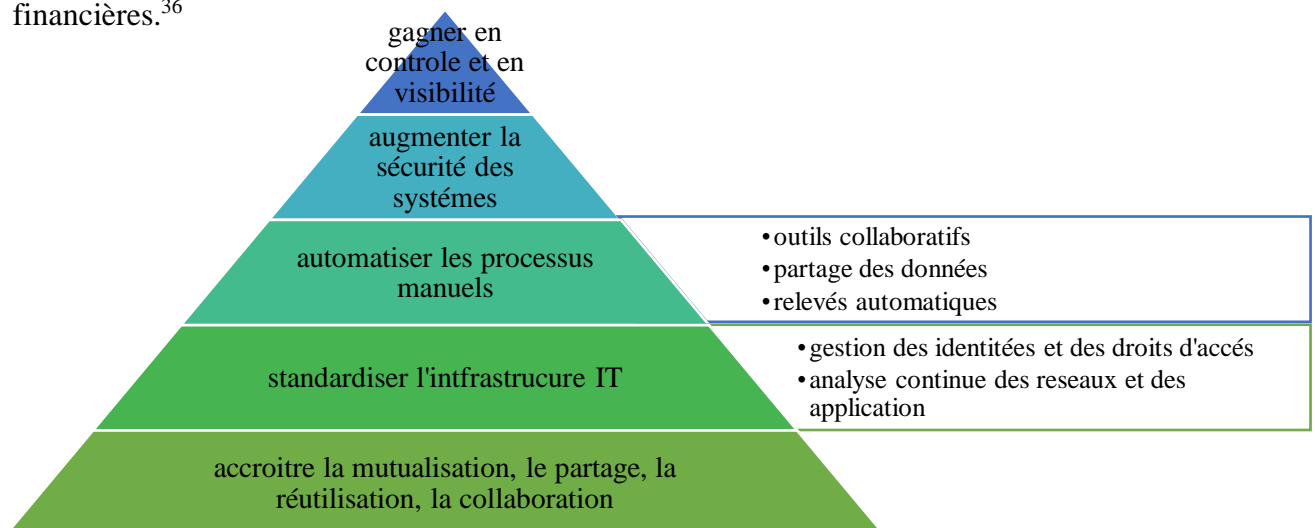


Figure 05 : Gains potentiels d'efficacité suite à la mise en œuvre de l'administration électronique (Source : PMC 2014)

³⁶ Europa.eu, in, publications PMC « Performances Management Consulting », e-gouvernance, Les relations état-citoyens à l'heure du numérique Panorama, enjeux et perspectives en Afrique, avril 2009.

II-6- Les outils de mise en place d'une e-gouvernance :

Les TIC ou NTIC : un outil clé de la gouvernance et de l'administration électronique

Les technologies de l'information et de la communication (TIC) ont été assimilées comme élément fondamental de notre société. Aujourd'hui, des outils tels que les téléphones mobiles et Internet, pour ne citer que quelques exemples, sont solidement ancrés dans la société. Les changements technologiques sont immergés pour mener à un nouveau modèle dans lequel les TIC joueront un rôle beaucoup plus pertinent.

Les TIC sont de plus en plus considérés comme étant un outil fondamental qui agit comme moteur de cette transformation, en favorisant l'innovation, la croissance économique et une amélioration de la qualité de vie des citoyens et des entreprises. Ces technologies sont associées aux « dispositifs techniques ayant pour constituants des appareils de traitement de l'information et ayant pour effet social de faire circuler des messages et par-là, de rendre possibles des échanges d'information, des interprétations, des productions de connaissances et de savoirs dans la société ». ³⁷

Les NTIC se sont développées au point que l'on parle souvent de : domotique, capteurs et compteurs intelligents, supports numériques et dispositifs d'information se multiplient dans nos cités modernes. Le déploiement des NTIC permettra probablement une meilleure gestion urbaine grâce à l'obtention et à l'analyse d'informations clés au travers d'un système d'exploitation urbain et d'une nouvelle infrastructure de gestion des connaissances.

Plusieurs technologies sont aujourd'hui utilisées. Elles concernent à la fois le matériel, les logiciels et les différents systèmes. Il s'agit notamment de :

_ **L'intranet ou le portail collaboratif** utilisés comme espace de travail par les agents publics mais également comme lieu d'échange et de transmission de messages électroniques instantanés, de discussion, de partage d'expérience...

_ **Les logiciels libres** qui donnent la possibilité aux gouvernements de faire des économies avec des coûts d'acquisition ou de mise à jour nuls ou modiques.

_ **La télévision interactive** qui est la nouvelle technologie par laquelle les administrations publiques entendent passer pour interagir avec les citoyens.

³⁷ Y. Jeanneret, Y'a-t-il (vraiment) des technologies de l'information ?, Septentrion, 2000

_ **Les technologies mobiles** (GSM, Wifi, GPRS, etc.) dont le développement rapide constitue un avantage certain pour les gouvernements dans la diversification de leurs offres de services électroniques.

_ **La carte à puce et la biométrie** qui ont surtout permis de répondre efficacement aux différents problèmes de sécurité relatifs à l'identification, à l'authentification, et à la confidentialité des usagers des services publics (santé, justice, éducation...).

II-7-Conclusion :

Lorsque l'objectif tracé par les politiques publiques est d'assurer la notion de l'habiter tout en répondant aux besoins des citoyens, il devient nécessaire d'assurer une gestion efficace et une interaction entre toutes les parties prenantes.

L'e-gouvernance se présente comme un pilier principal pour un fondement d'une gestion meilleur et fiable. Son développement à travers l'intégration des TIC permettra d'analyser les données de façon automatique quoi que ce soit leur masse et leur localisation.

Chapitre III : Retours sur des expériences étrangères

III-1-Introduction :

Premiers pas vers une ville intelligente se différencie d'une ville à une autre. Certaines villes, comme Copenhague, ont commencé par l'identification des défis et des problèmes, puis ont programmé des projets spécifiques visant à simplifier ces thématiques. D'autres villes, comme Vienne, ont tout d'abord mis en place une stratégie de ville intelligente avant d'identifier les initiatives visant à satisfaire les objectifs stratégiques.

Ce concept étant nouveau dans la sphère d'étude, il n'a pas encore réellement vu ses fruits à travers des projets globaux proprement dit. Par contre, différentes expériences sont émises dans des échelles ponctuelles dont chaque nation l'interprète à sa façon. Dans ce chapitre, nous allons présenter un retour d'expérience des projets marqué par l'intégration des TIC dans la gestion de leur territoire.

III-2-Des exemples dans le monde de villes intelligentes :

Le concept de Ville Intelligente, rappelons-le, renvoie à la somme de tous les efforts visant à améliorer l'efficacité de l'infrastructure des villes pour rendre les entités urbaines de plus en plus interconnectée. On peut trouver des projets intelligents dans pratiquement tous les secteurs à travers le monde.

A Singapour à Hong Kong, ou au Nouveau-Brunswick (Service Nouveau-Brunswick) au Canada, et à Sydney en Australie, les organismes gouvernementaux ont cherché à concevoir leurs services en ligne en tenant compte des besoins des usagers. Chacun propose des moyens d'effectuer des opérations en ligne qui correspondent aux besoins des usagers, plutôt que confiner dans des structures officielles seules à être responsables de la prestation des services. Prenant les exemples suivant :

- **Finlande** : il y a plus de dix ans, le Gouvernement finlandais a mis en place un système en ligne d'aide à la prise de décisions, dans lequel les ministres sont invités à donner leur avis sur une question ou un document gouvernemental avant la réunion. En l'absence de commentaires, la question est intégrée dans un ordre du jour distinct, appelé «liste des décisions», et les ministres qui n'ont pas fait de commentaires sur une question perdent le droit de s'exprimer sur cette question lors de la séance gouvernementale correspondante. Grâce à ce système, 80 % des décisions sont prises

par voie électronique, ce qui fait gagner beaucoup de temps, et seules les questions politiques les plus délicates sont débattues lors des réunions en face à face.³⁸

- **Tokyo** a examiné les projets quintessence de ‘Smart City’ pour améliorer la gestion de l’énergie, de l’urbanisation intelligente et de la mobilité ... frappant le déploiement de la technologie NFC (Near Field Communication) dans les transports en commun comme les métros, ou les centres commerciaux, pour effectuer le paiement de biens ou de services avec un téléphone mobile.³⁹
- **Amsterdam** : parmi les nombreuses initiatives intelligentes lancées par cette capitale européenne, le projet «Smart Light»; se compose d’un éclairage de rue pour ajuster l’éclairage en fonction de la situation ou des besoins. Les autorités peuvent adapter l’intensité de la lumière en fonction de la météo ou changer la couleur des lampes consommatrice de moins d’énergie que les classiques⁴⁰
- **Singapour** : une autre grande ville intelligente considérée par plusieurs spécialistes comme une ville monde : Singapore. Elle a déployé un vaste réseau de capteurs connectés à l’internet pour recueillir des données en temps réel. Le fonctionnement et l’objectif de la ville est d’utiliser les informations pour mener des initiatives visant à améliorer la vie des citoyens, ces capteurs permettent, par exemple, de détecter les risques d’inondation des drains, éviter les bourrages, fournissant des informations sur les transports publics, la qualité de l’air de détecter, trouver un parking gratuit ...
- **Santiago du Chili** : la capitale du Chili a lancé le premier prototype de la ville intelligente dans la City Business Park. Parmi les vertus de la ville intelligente de Santiago, l’on peut remarquer «la gestion intelligente du réseau électrique, en augmentant l’efficacité et les soins du système énergétique environnement "comme le précise le site internet du projet. Cependant, cette initiative va beaucoup plus loin en intégrant un centre d’affaires de nombreuses innovations technologiques comme les

³⁸ Steven Clift ;E-government and e-democracy : representation and Citizen engagement in the information age, 2003 ;pp. 15-16

³⁹ <http://blogdesante.info/article/des-exemples-de-smart-city-et-les-ville-intelligentes-dans-le-monde>

⁴⁰ Ibidem

écrans d'information, les véhicules électroniques, l'accès du public, les commandes d'éclairage et l'automatisation des bâtiments.

- **En Suède** : l'intérêt pour la démocratie électronique s'est focalisé jusqu'à présent sur le niveau local. Bollnäs est une petite ville d'environ 25 000 habitants, au milieu de la Suède. Les activités de démocratie électronique y offrent aux habitants la possibilité de soumettre des propositions écrites au conseil municipal, au conseil exécutif et aux comités municipaux, ainsi que des retransmissions web interactives et en direct des réunions du conseil municipal. Un site web invite aux discussions ouvertes sur des sujets spécifiques. A ce sujet, l'on peut citer l'exemple d'un débat concernant l'éventuelle reconstruction d'un bâtiment historique qui avait souffert d'un incendie. Ce débat a attiré 500 messages en l'espace d'un mois.⁴¹

Sous le rapport de ces retours d'expérience déployés à travers le monde, on remarque divers concrétisations du concept de la « ville intelligente », Mais, selon notre objectif d'étude qui s'intitule sur l'aspect de gestion du secteur de l'habitat, on est parti vers un choix plus ponctuer de deux cas de villes qui font prouve de l'intégration des TIC dans la gestion de leur parc logement.

III-3- Le cas de la ville de Singapour

Singapour utilise un SIG pour maîtriser l'aménagement du territoire

Avec une population de cinq millions d'habitants et une superficie limitée de 710 kilomètres carrés, Singapour est confrontée à d'immenses défis dans son aménagement du territoire. Compte tenu de sa petite taille, une planification minutieuse est essentielle à la croissance économique et au développement futur du pays. Au cours des 40 dernières années. Singapour a adopté une démarche de développement durable qui lui a permis d'atteindre une croissance économique



Figure 06 : carte de situation de Singapour

⁴¹ LA GOUVERNANCE ÉLECTRONIQUE, Recommandation Rec.(2004)15 adoptée par le Comité des Ministres du Conseil de l'Europe le 15 décembre 2004 et exposé des motifs

appréciée par ses citoyens. En planifiant et en équilibrant les besoins en matière d'utilisation des terres, Singapour estime qu'il est possible pour son pays de continuer à atteindre des objectifs de développement sans sacrifier les conditions qui peuvent assurer une bonne qualité de vie.



Figure 07 : l'état du parc de logement à Singapour

(Source : <https://unelyonnaiseasingapour.files.wordpress.com/2014/11/>)

L'autorité urbaine de réaménagement urbain (URA), l'agence nationale de planification et de conservation de l'occupation du territoire de Singapour prépare des plans stratégiques à long terme, ainsi que des plans détaillés locaux pour le développement physique, puis coordonne et guide les efforts visant à concrétiser ces plans. La mission de l'organisation est d'élaborer un système intégré de planification et d'utilisation des terres (iPLAN). Ce dernier est un SIG d'entreprise utilisé pour l'urbanisme. Opérationnel depuis 2006, iPLAN permet aux planificateurs de l'URA de réaliser efficacement leur travail d'aménagement du territoire et de planification stratégique. Grâce à ce système, l'URA est mieux en mesure de fournir des services publics qui aident à l'automatisation et à l'intégration de processus manuels utilisant l'informatique et les SIG.

Sur le plan opérationnel, l'URA s'inscrit à LandNet, un dépôt basé sur un serveur SIG hébergé par l'autorité foncière de Singapour qui contient plus de 100 couches de données géospatiales provenant de plus de 14 agences publiques. En utilisant les données partagées de LandNet et la fonctionnalité du logiciel ArcGIS, URA peut créer et même éditer les cartes du plan directeur pour l'utilisation interne du personnel, ainsi que la publication sur Internet pour consultation par le grand public.

En 2008, URA a exposé et publié le projet de Plan directeur 2008 pour la consultation publique en ligne. Au cours de la période de consultation de mai 2008 à décembre 2008, plus de 200 000 personnes ont visité le site Web pour consulter les propositions de planification. Le Plan directeur 2008 a été publiés en décembre 2008 après avoir inclus les commentaires et suggestions pertinents des membres du public et des intervenants.⁴²

Puisque la planification de l'utilisation des sols est essentielle dans un pays peu développé à Singapour, la Commission de logement et de développement de la République (HDB) a mis à profit la technologie du Système d'information géographique (SIG) dans son système intégré de planification et d'analyse (iPLAN) pour mieux organiser la conception et le développement de lotissements.

iPLAN capture les données dans un seul système pour permettre aux planificateurs et aux architectes de HDB de récupérer instantanément les données de développement, ce qui se traduit par des économies de temps et des gains d'efficacité. Les utilisateurs sont également capables de cartographier et d'explorer différentes couches de données géospatiales pour analyser les aménagements et installations existants et proposés dans une certaine zone.

Cela ne s'arrête pas car pour exploiter davantage iPLAN, HDB prévoit de développer davantage les fonctionnalités d'iPLAN afin d'améliorer les capacités d'urbanisme, de mieux anticiper et de répondre aux besoins futurs de la communauté. En reconnaissance de l'utilisation innovante de la technologie SIG pour résoudre les défis du monde réel, le géant mondial de la cartographie, Esri, a récemment décerné à HDB un prix spécial SIG Award. HDB a fièrement déclaré : "Ce prix est une affirmation de nos efforts pour adopter des approches plus innovatrices, ce qui améliorera la qualité de notre planification d'une manière plus productive." ⁴³

⁴² <http://www.esri.com/news/arcnews/winter0910articles/singapore-uses.html>

⁴³ Article : La BHD de Singapour utilise le SIG pour l'aménagement du territoire « Singapore's HDB leverages GIS for land use planning », Nurdianah Md Nur | July 14, 2016, **Sign up for MIS Asia eNewsletters.**

III-4- Le cas de la ville d'Addis Abeba

Retours d'expérience d'un continent en voie de développement avec le cas de l'ETHIOPIE, dont la capitale ADDIS ABEBA .

Le gouvernement éthiopien s'est associé à ONU-HABITAT afin d'examiner le statut des villes et de voir comment l'Éthiopie pourrait mieux aider les groupes vulnérables, via les services urbains, et soutenir la croissance future.

En 2004, le Bureau régional d'ONU-HABITAT pour l'Afrique et les Etats arabes ont pris l'initiative de développer l'approche du profil urbain pour l'appliquer dans plus de 20 pays qui est

basée sur l'analyse de données existantes et d'une série d'entretiens avec toutes les parties concernées par le développement urbain, tels que les communautés et institutions locales, la société civile, le secteur privé, les partenaires au développement, les universitaires et autres. Il a été question d'aborder différents thèmes : les bidonvilles et l'état du logement, l'environnement urbain et la gouvernance urbaine.

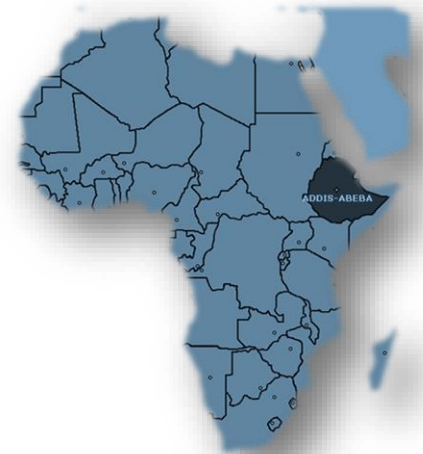


Figure 08 : carte de situation d'Addis Abeba



Figure 09 : l'état du parc de logement à Addis Abeba

(source : <http://www.ethiopianairlines.it/blog/2016/08/23/addis-abeba/>)

Rapportons qu'Addis Abeba est l'une des plus anciennes et des plus grandes villes d'Afrique, qui connaît une plus forte croissance, ce qui fait d'elle un centre des défis marqué par un taux de chômage élevé, une crise de logements et une détérioration de l'environnement.

Aujourd'hui, Addis Abeba abrite 25% de la population urbaine de la population en Ethiopie. Le centre-ville a une densité extrêmement élevée qui peut atteindre jusqu'à 30 000 personnes

par km, avec 30% de la population se concentrant sur 8% de la terre dans de mauvaises conditions de vie.

Par ailleurs, depuis le renversement du régime militaire en 1991, le pays s'est engagé dans un processus de décentralisation. En tant que capitale, Addis-Abeba a réussi à obtenir un certain niveau d'autonomie. Elle a accompli beaucoup de progrès en termes de prestation de services, d'autonomisation de la gestion locale, la participation communautaire, l'emploi et la création et la production de logement.

Pourtant, initialement, la ville souffrait sévèrement du manque d'informations. En plus, une bonne partie de la ville était construite de façon non planifiée avec des zones de taudis et des logements informels

Mais suite à un rapport sur l'état des villes éthiopiennes demandé par le gouvernement, il a été procédé à la collecte et l'analyse de données, ainsi que l'utilisation du processus pour engager les praticiens urbains et renforcer les réseaux existants pour l'échange professionnel. Les données recueillies au cours du processus ont permis d'alimenter la base de données urbaine. L'approche «État des villes» repose sur les compétences, l'expertise et les connaissances locales - un changement important dans la manière dont la recherche urbaine et la production de connaissances sont compilées et diffusées en Éthiopie. L'Alliance des villes a également soutenu une série d'autres projets en Éthiopie.

Au niveau national, le partenariat, qui gère la *Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit* (GIZ), fournit une assistance technique à une importante initiative de fourniture de logements menée par le gouvernement éthiopien qui transforme les villes éthiopiennes et crée des emplois. Le soutien de l'Alliance se fait par le biais d'un projet intitulé Développement du secteur de l'habitation : la mise en valeur des biens immobiliers, financé par le Fonds catalytique.

En outre, en 2005, les responsables municipaux d'Addis-Abeba (Éthiopie) ont utilisé une solution de SIG pour faciliter la collecte d'informations essentielles pour la création efficace de propositions d'urbanisme, la gestion des services et la perception des recettes fiscales.⁴⁴ Les administrateurs municipaux ont commencé leur projet en élaborant une «*géodatabase*» qui

⁴⁴ Gaurav Relhan, Kremena Ionkova, Rumana Huque, Good Urban Governance through ICT: Issues, Analysis, and Strategies, édition, The World Bank, Washington DC.

inclurait diverses données socioéconomiques et d'état du logement sur les quelque 3 millions de résidents de la ville et environ 400 000 logements.

- 1- Comme la majorité de la ville a été construite de manière imprévue avec des quartiers pauvres et des logements illégaux dans toutes les parties de la ville, la tâche était en effet massive.
- 2- Près de 4 000 **collecteurs de données** ont été déployés sur une période de 10 mois, visitant chaque ménage dans la ville et **remplissant les questionnaires** conçus pour recueillir les divers types de données dont la Ville avait besoin. Ces arpenteurs ont également pris des mesures des bâtiments et des parcelles, et sur la base de ces mesures, des croquis ont été tirés.
- 3- Une fois que les questionnaires remplis ont commencé à venir au bureau du projet, environ 240 **encodeurs de données** ont commencé à encoder les données dans l'ordinateur en utilisant un logiciel **de base de données**.
- 4- Une fois que la base de données a commencé à produire **des extraits sur des cartes terrestres (à l'aide d'outils SIG)**, la demande de produits par les divers services de l'Administration municipale est devenue très élevée. À la suite de l'analyse de ces cartes terrestres, le Bureau des travaux et du développement urbains (BWUD) a maintenant commencé à **délivrer des titres de propriété** et des livres **de titres pour les propriétaires fonciers de la Ville**. SIG fournit **des informations précises** sur les transactions immobilières.

Au cours de la première année seulement, il a été en mesure d'augmenter les recettes générées pour l'administration de la ville de l'Ethiopie de 5 millions à 36 millions par an. En utilisant cet ensemble de données, le Bureau des Finances évalue toutes les taxes liées à la terre et, de nouveau, a été en mesure **d'augmenter les revenus de l'administration municipale**.

III-5-Conclusion :

Les deux retours d'expérience font état de l'importance des nouvelles technologies de l'information et de la communication dans la récupération et le traitement de données mais aussi comme outil de planification et de gestion immobilière plus efficiente, plus efficace et plus précises fondé sur la collaboration entre les services et l'OPEN data (partage).

Conclusion de la première partie :

Dans cette partie de recherche, notre objectif était de définir les notions relatives au concept de ville intelligente et de l'e-gouvernance, et d'apprécier en contrepartie l'impact et l'apport de leur intégration dans la gestion. Cette étude nous a permis de tirer certains points importants qui vont nous servir de repères pour l'élaboration des critères d'évaluation d'un outil de gestion. L'on peut donc noter l'importance des aspects suivants :

- L'intégration des TIC
- Le bon fonctionnement sur un espace interactif
- Interconnexion et la collaboration
- la performance et la flexibilité
- L'efficience en temps et en cout
- La fiabilité de l'information récoltée
- Le degré d'exactitude des résultats et des données de sorties (outcomes)
- La sécurité des données et des usagers



Partie 02 :

La gestion de l'habitat en Algérie

Dans une conférence de la 5eme Edition de Algeria 2.0 journée de clôture le 17-12-2016 intitulé : 'open date et le mobile money in Africa', Mr KARIM CHERFAOUI « *Manager dans l'IT* » a exprimé la présence d'une volonté assez forte, en disant :

« Le référentiel est celui-là, mais c'est le moment de faire votre référentiel, foncez ; combattez ; n'ayez pas peur, si y a lieu de faire évoluer les choses, de proposer, d'essayer, de réussir c'est ici, dans notre contexte local, des centaines d'opportunités et de problématiques s'offrent ...donc allez-y, c'est là ou vous pouvez créer votre référentiel ... »

Chapitre IV : La Politique de l'habitat en Algérie

IV-1. Introduction :

A l'instar de plusieurs autres pays du monde, l'Algérie, a hérité d'une crise de logement de la colonisation. Cependant, au cours des deux dernières décennies, les pouvoirs publics se sont fixé comme l'un des objectifs prioritaires d'endiguer cette crise. En effet, le gouvernement est décidé à poursuivre « la poursuite de la réalisation de programmes de logements pour répondre aux attentes des citoyens »⁴⁵.

Cependant, malgré les millions de logements exécutés et des milliers qui sont encore programmés, la demande reste énorme. Les chiffres officiels indiquent « 1 700 000 demande de logements social » avec un déficit trop important, soit « 700 000 logements social pour le prochain quinquennal ».⁴⁶ D'où viennent ces demandes ? Comment sont-elles traitées ?

Dans ce chapitre, on tente de comprendre le mécanisme de gestion de l'offre depuis la procédure de demande, et ce afin de situer les lacunes qui bloquent la gestion équitable de l'attribution de logement en Algérie.

IV-2-Politique de l'habitat en Algérie après l'indépendance :

Comment l'Etat s'est pris pour répondre aux besoins de logement ?!

La crise du logement plante ses racines dans la période coloniale française. A cette époque, soit vers les années 1950, l'administration coloniale a mis en œuvre le 1^{er} programme de logement pour la population indigène – un programme qui en fait s'inscrivait dans le cadre d'une politique de manipulation étant utilisé comme une arme psychologique pour que la population indigène se désolidarise avec la Révolution.⁴⁷

Ce programme était concrétisé en partie dans le plan de Constantine 1959-1963 qui prévoyait la construction de 200.000 logements urbain et 110.000 logements ruraux.⁴⁸

⁴⁵ PLAN DE GOUVERNEMENT, IN ; POLITIQUE GOUVERNEMENTALE DANS LE DOMAINE DE L'HABITAT, DE L'URBANISME ET DE LA VILLE, SEPTEMBRE 2015

⁴⁶ Les statistiques de 2014 établies par le MHUV

⁴⁷ DR DJIAR KAHINA AMAL, « POLITICS AND HOUSING IN 1950S FRENCH ALGIERS », IN , SWENARTON, I, TROIANI AND H.WEBSTER, EDS, THE POLITICS OF MAKING LONDON, ROUTLEDGE, 2007.

⁴⁸ RACHID HAMIDOU, LE LOGEMENT, UN DEFI, ALGER.OPIJ/ENAP/ENAL.1989, PAGE 29.

Au lendemain de l'indépendance, la population s'estimait à 10 millions d'habitants. Le parc logement quant à lui comptait environ **1.950.000 logements**⁴⁹, mais cela—semblait être insuffisant au vu du rythme de croissance démographique ainsi que le taux de l'exode rural induit par plusieurs facteurs sociaux et sécuritaires.

La charte d'Alger de 1964 considérait que : « le logement abandonnés par les européens ne suffisaient plus » et précisait *«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... »* .⁵⁰

Les pouvoirs publics ont adopté ainsi une série de mesures :

- La création de la commission interministérielle de l'habitat en 1965,
- Un financement assuré par le Trésor public.
- La création de la Caisse National d'Epargne et de Prévoyance (CNEP)⁵¹, dans l'objectif d'assurer le financement des initiatives d'auto-construction.

Ces stratégies ont permis d'entamer une opération de grande envergure afin d'achever près de 38.000 *logements urbains* et 4.000 *logements ruraux* du «**plan de Constantine**».

En revanche en raison de plusieurs autres facteurs, tels que les dissensions politiques et la situation économique, le déficit a vite atteint plus d'un million d'habitations, ce qui annonçait un début de crise de logement.⁵²

En espérant rattraper les retards accumulés, les responsables du secteur ont introduit un vaste **programme d'industrialisation**.

Le système s'embourbera dans la machine bureaucratique de la gestion centralisée. La question de logement deviendra par la force des choses une affaire sociale.

En février 1977, la création du Ministère d'urbanisme d'Habitat et de la construction MUCH est rendue publique. L'objectif était de construire rapidement, avec une grande quantité (100.000 log/an) et au moindre cout. Une politique d'habitat commencera à se dessiner, pour

⁴⁹ HEROUA ABDELKRIM, EVOLUTION DES POLITIQUES DE L'HABITAT EN ALGERIE, LE L.S.P COMME SOLUTION A LA CRISE CHRONIQUE DU LOGEMENT, IN, MEMOIRE DE MAGISTER, UNIVERSITE FERHAT ABBAS SETIF ,2011-2012.

⁵⁰ LA CHARTE D'ALGER, 1964.

⁵¹ DECRET 64-341, PROMULGUE LE 02 DECEMBRE 1964.

⁵² DR DJJAR KAHINA AMAL, POLITIQUE DE L'HABITAT EN ALGERIE , CINQUANTE ANS APRES, IN, LA VILLE.ALG,50 ANS APRES , BILAN ET PREVISIONS D'AVENIR, SOUS LA DIRECTION DU PR BAOUNI TAHAR, EDITION M DJAZAIR,2014.

atténuer la distorsion entre l'offre et la demande. Pour cela l'état a opté à l'industrialisation du bâtiment à travers des ZHUN 'zone d'habitat urbaine nouvelle' introduit par des grands ensembles d'habitation « types » en logements sociaux collectifs.

D'autre part, et pour diversifier et assurer la meilleure satisfaction de ce besoin essentiel qui est le logement, les initiatives par **des programmes de lotissements et viabilisation des terrains à bâtir**, ont été encouragés. **La commune** est la seule habilitée à lotir et à mettre en vente des terrains au profit des **coopératives ou des particuliers pour la construction de logements**.⁵³ Malgré l'ambition affichée, les secteurs public et privé n'ont réussi à livrer que 55 000 logement entre 1979-1980 environ 50% de leur objectif. Par conséquent, la crise de logement augmente, en passant d'un déficit de 1.093.000 logement en 1979 à un déficit de 1.313.000 logements en 1985.

Vu que le logement est considéré comme un facteur sociopolitique, dans la fin de 1980, avec la crise du logement se rajoute la crise politique, économiques et culturelle, le citoyen s'est explosé et fait plonger le pays dans la période dite décennie noire.

En 1988, le pays a connu une réforme économique transversale ponctuée par un passage d'un système centralisateur planifié à un système décentralisé de libre marché.⁵⁴ Cette réforme s'est répercutée sur le secteur de l'habitat, dont l'Etat a lancé appel à **l'initiative privée**. Dans cette même période, les villes algériennes ont vu, d'une part l'introduction de nouveaux instruments d'urbanisme (PDAU, POS), et d'autre part, l'évolution du statut juridique des biens immobiliers et du patrimoine du foncier, qui était au préalable appartenant principalement à l'état.⁵⁵

Ainsi, lors du séminaire sur la nouvelle stratégie nationale de l'habitat, une deuxième réforme dite du financement touchait le secteur de logement, depuis l'indépendance l'Etat était le principale et l'unique pourvoyeur de fonds, le logement était considéré comme une affaire social, jusqu'au 1996, le logement est devenue une activité économique régie par des règles commerciales⁵⁶, une annonce à la nouvelle stratégie de l'habitat.

⁵³ HEROUA ABDELKRIM, EVOLUTION DES POLITIQUES DE L'HABITAT EN ALGERIE, LE L.S.P COMME SOLUTION A LA CRISE CHRONIQUE DU LOGEMENT, IN, MEMOIRE DE MAGISTER, UNIVERSITE FERHAT ABBAS SETIF ,2011-2012.

⁵⁴ DR DJIAR KAHINA AMAL, POLITIQUE DE L'HABITAT EN ALGERIE, CINQUANTE ANS APRES, IN, LA VILLE.ALG, 50 ANS APRES, BILAN ET PREVISIONS D'AVENIR, SOUS LA DIRECTION DU PR BAOUNI TAHAR, ÉDITION M DJAZAIR, 2014.

⁵⁵ IBIDEM

⁵⁶ DAHMANI KRIMO ET MOUDJARI MESSAOUD, PRAXIS D'HABITAT SOCIAL, REVERS ET COURONNEMENTS, OPU, 2013, P.160

Cette nouvelle approche permettra à l'Etat de⁵⁷ :

- Prendre en charge et d'aider, par des moyens multiformes les populations à faibles revenus à accéder au logement
- Répondre à la demande des différentes catégories sociales qui se trouvent exclues par l'ancien système d'attribution.
- Solvabiliser les ménages qui ne disposent pas de ressources financière immédiates suffisante
- Inciter le système bancaire jusque-là exclu de financement du logement, à intervenir en force dans la production de l'habitat.

IV-3. Face à la crise de logements : La diversification des formules d'offres de logement

Au côté de l'aspect purement quantitatif qui fut souvent l'ambition première et unique des politiques de logement précédente, cette nouvelle politique a été marquée par la prise de conscience de l'état de l'importance de l'aspect qualitatif. Ce n'est qu'à la fin des années quatre-vingt-dix que l'état prend conscience que l'offre n'était pas adaptée à la demande et que la diversification des formules de logement contribuerait à améliorer la qualité de ce dernier.

A cet effet, l'état a fait preuve d'imagination pour **élargir sa gamme de formules de Financement** pour répondre à la diversité des besoins exprimés par les citoyens (aides, garanties d'accès aux crédits, financements budgétaire). C'est pour cela que l'état opta pour des formules plus adaptées aux conditions socioéconomiques des futures bénéficiaires.

En Algérie, l'offre est de type généraliste, c'est-à-dire qu'elle s'adresse à la majorité de la population, tout en agissant plus particulièrement en faveur des ménages les plus défavorisés. L'État intervient d'une manière qui se veut équilibrée sur tous les maillons qui constituent la « chaîne du logement », en **suscitant l'offre de logements sociaux**, en **soutenant l'offre de logements locatifs privés** et en **favorisant l'accession à la propriété**. L'objectif principal de la politique du logement est traditionnellement de permettre à tous de se loger correctement et librement, en fonction de ses choix.

L'état a opté pour une nouvelle politique à partir des années 90 dont les principaux facteurs sont les suivants :

⁵⁷ NACIRA MEGHRAOUI CHOUGUIAT, « QUEL HABITAT POUR L'ALGERIE, LA NOUVELLE VILLE DE CONSTANTINE », EDITION MEDIA-PLUS, CONSTANTINE 2006, p40

- La déconnexion franche sans ambiguïté entre les actes de puissance publique et de régulation de l'état d'une part, et les actes économiques de financement, d'aménagement foncier et de bâtir d'autre part. Ces derniers devront être à l'avenir le seul fait des opérateurs économiques publics et privés.
- La refonte de la réglementation et la clarification des rôles à l'effet de :
- Soustraire le cycle de production des biens et des services de l'habitat à toute intrusion de caractère administratif.
- Assurer la cohérence de l'utilisation des instruments de régulation tels que l'allocation des budgets, crédits, subventions, aides, bonifications d'intérêts et les dépenses fiscales.
- La dotation des collectivités locales de prérogatives, d'instruments et des moyens leur permettant de jouer un rôle positif de prise en charge des préoccupations des citoyens.

Ce dispositif donne naissance à la formule **LAAP** « logement en accession d'aide à la propriété », permettant d'intégrer l'individu dans le processus financier⁵⁸, cette nouvelle formule s'accroît sur différents programmes aidés à savoir :

- Logement évolutif intégré dans l'opération de RHP (résorption de l'habitat précaire) de 1998 à 2002
- LSP (logement socio-participatif) en 1993
- Logement rural

Les aides financières de ces programmes étaient principalement couvertes par la CNL « caisse nationale du logement créée en 1991 » à partir 1994 qui prend le relais de gérer et de distribuer les aides de la nouvelle formule AAP à partir du FONAL (fonds national d'aide au logement).

A cet égard s'ajoute la formule du LPL « Logement Social Locatif » financée à 100 % par l'Etat (1998) qui reconduisait l'ancienne formule d'habitat administré unique financé sur concours définitif du Trésor Public. L'on compte aussi la formule « Location-Vente » lancée en 2001. Ce programme est initié par l'agence nationale pour l'amélioration et le développement du logement (AADL), et fondé sur les concours remboursables du trésor. Pour soutenir l'offre de ce type de logement, l'AADL a également finalisé une convention avec la caisse nationale d'épargne et de prévoyance, la CNEP jouera le rôle du promoteur pour l'AADL 1 (2001-2002) et la CNL actuellement pour l'AADL 2 (2013).

En 2004, les autorités algériennes ont lancé la construction d'un million de logements dans le cadre du programme quinquennal 2005-2009. Elles ont mis en œuvre une stratégie visant, à accroître de façon significative la production de logements et la résorption de l'habitat précaire

⁵⁸ Ibidem, nacira meghraoui chouguiat (2006), p 42.

à un rythme soutenu pour son éradication totale sur le territoire national.⁵⁹ Un autre million de logement pour la période 2010-2014 sur différents segment, poursuit d'un programme d'un million de logement pour le quinquennal 2015-2019.

Ces derniers programmes quinquennaux ont connu une diversification de l'offre gardant le LPL comme centre d'intérêt pour les ménage à faible revenu et les relogé du programmes d'éradication des bidonvilles , alterné par le programme de LV qui a connu une période de gel redynamiser dans le derniers quinquennal et l'apparition du logement promotionnelle public et reste le LPA comme formule de L'AAP.

Dans toute ces diapositif, ya-t-il une politique bien dessiner ? bien étudier pour diminué réellement la crise du logement ? Ou le logement est juste une affaire politique !

⁵⁹ Dr MEZRAG Hadda, Le logement social collectif : Entre la conception et l'usage, thèse de doctorat, Université Mohamed Khider – Biskra, février 2015

Synthèse de la politique de l'habitat en Algérie après l'Indépendance

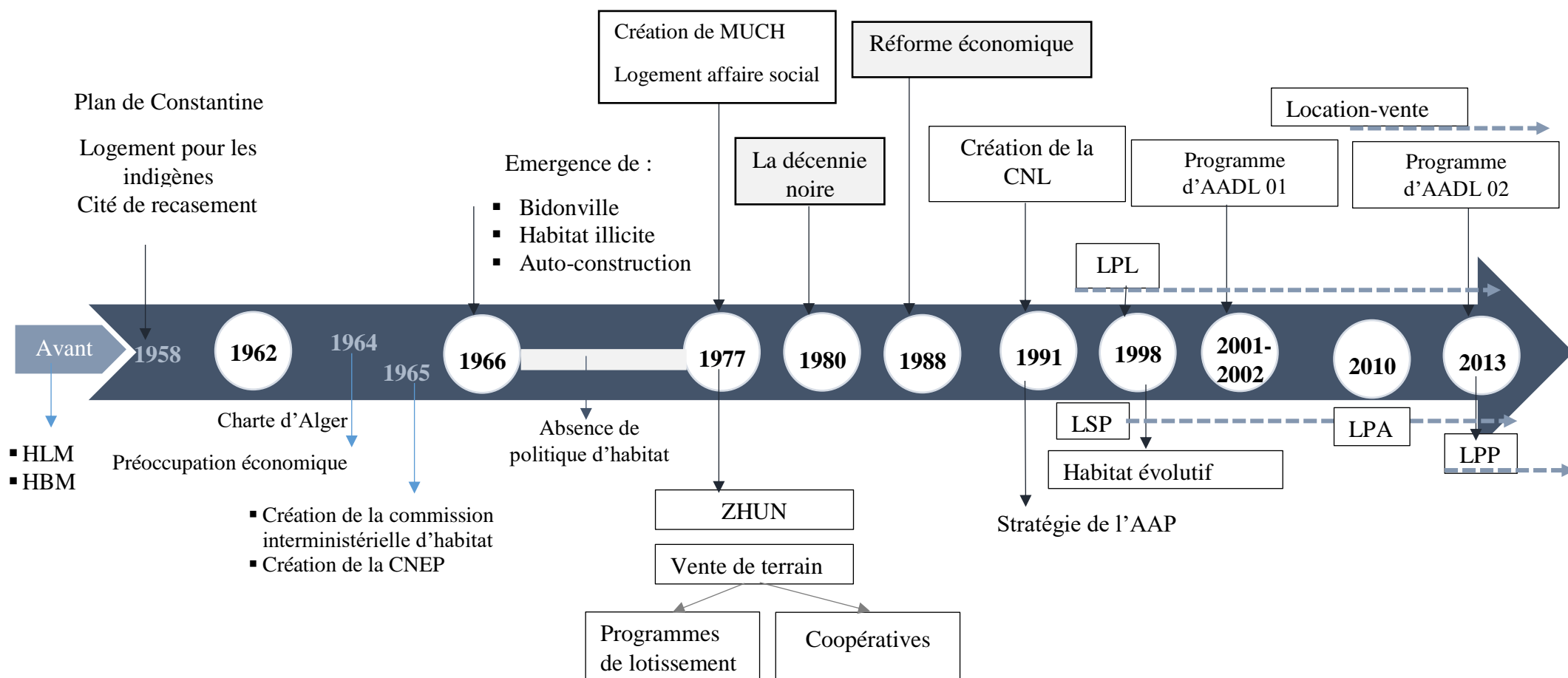


Figure 10 : Schéma représentant le développement de la politique de l'habitat en Algérie, entre formules, stratégies et institutions (source : auteure)

IV-4. Institutions concernés par l'attribution du logement :

Le logement en Algérie est en premier lieu une affaire de l'Etat, dont actuellement le Ministère de l'habitat, d'urbanisme et de la ville (MHUV) est l'acteur central, représenté par la direction du logement DL comme service déconcentré à l'échelle de wilaya.

Logement = financement

Logement = réalisation et suivie

- a- Les caisses de financement du logement en Algérie :
 - CNEP : Caisse National d'Epargne et de Prévoyance
 - CNL actuellement : caisse national du logement

- b- La maîtrise d'œuvre de la réalisation du logement :
 - OPGI : Les Offices de Promotion et de Gestion Immobilières
 - AADL : Agence National pour l'Amélioration et le Développement du Logement
 - ENPI : L'Entreprise Nationale de Promotion Immobilière
 - Privé

En deuxième lieu, le parc logement est cédé aussi au promotionnel libre et coopératives privées, détaché de l'institution central.

IV-5- Conclusion :

L'étude de la politique de l'habitat en Algérie depuis l'Indépendance, permet de nous montrer une sorte de courbe d'instabilité de stratégie dans la quête de satisfaire la demande en logement.

Mais à cet instant, les besoin ne font qu'augmenter, le foncier dans les grandes villes tend à se raréfier, les villes deviennent saturées, et le citoyen postule encore pour bénéficier d'un logement. Comment se fait la gestion de la demande et de l'offre de logement dans les différents segments ? C'est ce que nous tenterons d'expliquer dans le prochain chapitre.

Chapitre V : Démarches d'attribution de logement : Acteurs et processus de prise de décision

V-1-Introduction :

Après une lecture et une compréhension de la progression de la politique de l'habitat en Algérie depuis l'indépendance à nos jours, on passe à la compréhension des procédures mises en place pour la gestion et l'attribution du logement.

Compte tenu de la réforme institutionnelle évoquée dans le chapitre précédent, la nouvelle stratégie est régie par un cadre juridique et législative dictant les différentes procédures d'attribution du logement en Algérie. Pour cela, notre recherche était basée, d'une part, sur l'étude des décrets exécutifs propres à chaque partie traitée ; et d'autre part, sur l'examen de la réalité rapportée par les établissements concernés.

V-2-Gestion de l'offre du logement :

V-2-1. Définition de l'offre :

L'offre est tout programme de logement distribué par l'état afin de répondre à un besoin et/ou une demande.

L'offre englobe tout :

- Les logements achevés et non attribués
- Les logements en cours de réalisation
- Les logements inscrits et non lancés (enveloppe financière attribuée)

V-2-2. Critères d'évaluation de l'offre :

L'offre se calcule à l'échelle centrale par le ministère de l'habitat, d'urbanisme et de la ville, par étude de besoin exprimé par le wali, dégagé des demandes postulé au niveau de chaque commune (un fichier des demandes élaboré au niveau du ministère d'intérieur)

Une étude des besoins confrontés à la disponibilité du foncier et de l'enveloppe financière permet d'évaluer le nombre de logements à offrir, puis se divisera sur le pourcentage pour chaque wali délégué.

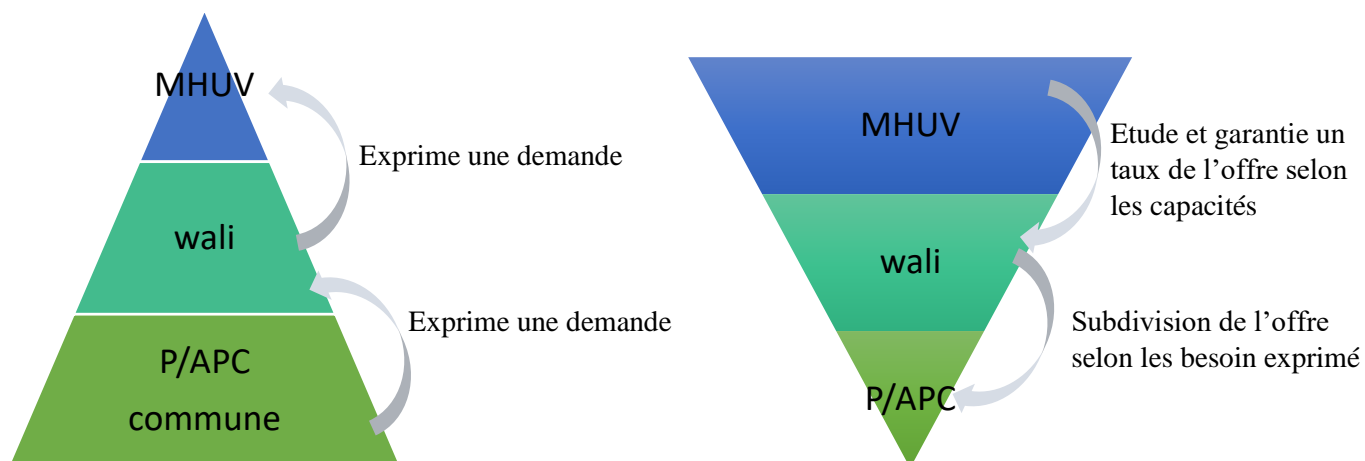


Figure 11 : schéma représentant le mécanisme de calcul de l'offre du logement

(Source : auteure)

V-2-3. Les segments de l'offre du logement :

Avec l'avènement de la nouvelle stratégie de l'habitat, qui appelle à la diversification de l'offre de logement, l'état introduit dans sa palette 5 formules de choix de logement cadré par des critères d'éligibilité propre à chaque segment et fait recours en premier lieu au taux de revenus, dont :

- **Le logement social dit LPL (logement public locatif)**, apparu en 1998

Formule totalement financée sur le budget de l'Etat ou de la collectivité locale, dédié aux ménages à bas revenu n'excédant pas **24.000DA/mois** ou au relogement des occupants de bidonvilles dont des situations d'hygiène et d'insalubrité défavorables.

-Toutes les modalités en rapport au LPL sont gérées par le Décret exécutif n°08-142 du 05 du 11 mai 2008 fixant les règles d'attribution du logement public locatif.

- **Le logement promotionnel aidé LPA ex formule LSP (logement social participatif)**

Ce segment de logements dédié à ménages a moyen revenus ; l'accès à ce type de logement est réalisé d'une aide de l'état non remboursable et/ou d'un crédit bonifié selon un montage financier.

Il est destiné à des postulants dont le salaire national minimum garanti et inférieur ou égal à six (06) fois le SNMG (**entre 18.000 à 108.000 da**).

L'aide de l'état est d'une valeur de :

- **700.000 Da** lorsque le revenu est supérieur à une (1) fois le salaire national minimum garanti et inférieur ou égal à quatre (04) fois le salaire national minimum garanti ;
- **400.000 Da** lorsque le revenu est supérieur à quatre (4) fois le salaire national minimum garanti et inférieur ou égal à six (06) fois le salaire national minimum garanti.

La différence entre le LPA et le LSP c'est la somme d'aide dont le LSP détient :

Catégories	Revenus (DA)	Montant de l'Aide
I	Revenu Inférieur ou égal à 30.000 DA	500.000 DA
II	Revenu Supérieur à 30.000 DA Inférieur à 48.000 DA	450.000 DA
III	Supérieur à 48.000 DA Inférieur à 60.000 DA	400.000 DA

Tableau 03 : Catégories d'aide de logement social participatif

- **Logement location-vente LV**, apparu en 2001

La location-vente est un mode d'accès à un logement avec option préalable pour son acquisition en toute propriété au terme d'une période de location fixée dans le cadre d'un contrat écrit.

Ce segment est réalisé sur fonds publics, ressources bancaires ou autres financements.

La location-vente est consentie à tout postulant dont le revenu est compris entre un montant supérieur à vingt-quatre (24) milles dinars est inférieur ou égal à six (6) fois le salaire national minimum garanti (SNMG), **entre 24.000 et 108.000 da.**

-Les conditions d'éligibilité sont définies par le Décret exécutif n° 01-105 du 23 Avril 2001, JORADP n°25, du 29 avril 2001 modifié et complété par l'arrêté du 23 juillet 2001 et l'arrêté du 2 **octobre 2013.**

• **Le logement public promotionnel LPP**, apparu en 2013

Le LPP est un projet immobilier d'intérêt public et bénéficiant de l'aide de l'Etat, destiné aux personnes ayant un niveau de revenus supérieur à six (6) fois et inférieur ou égal à douze (12) fois le salaire national minimum garanti SMIG . Entre **108.000 à 216.000 DA**

Les bénéficiaires du logement promotionnel public sont soumis aux règles de la copropriété avec un transfert de propriété du logement établie par un acte de vente après l'achèvement de la construction et le paiement du bénéficiaire des sommes dues.

-Géré par le décret exécutif du 15 juillet 2014 :

• **Le logement rural LR :**

Segment aidé par l'Etat, il a pour objectif la promotion des espaces ruraux et la fixation des populations locales. Il consiste à encourager les ménages à réaliser, en auto-construction, un logement décent dans leur propre environnement rural.

Le LR est destiné au ménage inférieur ou égal à six (06) fois le salaire national minimum garanti (SNMG) ; à Toute personne qui réside dans la commune, ou exerce une activité en milieu rural peut bénéficier de l'aide de l'Etat à l'habitat rural.

Le montant de l'aide est de :

1.000.000 DA, pour les dix (10) wilayas du Sud (Adrar, Tamanrasset, Illizi Laghouat, Biskra, Béchar, Ouargla, El Oued, Ghardaïa et Tindouf)

700.000 DA pour le reste des wilayas.

Remarque : ce segment n'est pas mise en œuvre sur la wilaya d'Alger, selon les orientations d'urbanisme de la capitale.

L'offre du logement en Algérie se résume dans le tableau ci-dessous, stipulant les modalités et les critères majeurs de distinction entre les formules d'offre :

La formule	Destination	Critère d'éligibilité majeur	Mode d'acquisition	Maitre d'ouvrage/ promoteur
LPL	Les ménages à faible revenu < a 24000 da	<p>Ne peut postuler d'un logement, tout personne qui :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Possède en toute propriété un bien immobilier à usage d'habitation ; - est propriétaire d'un lot de terrain à bâtir ; - a bénéficié d'un logement public locatif, d'un logement social participatif, d'un logement rural ou d'un logement acquis dans le cadre de la location-vente ; - a bénéficié d'une aide de l'Etat dans le cadre de l'achat ou de la construction d'un logement ou de l'aménagement d'un logement rural. 	Loyer Attribuer à une volonté de cession des biens et acquisition du logement après durée de 20 ans de loyer	Les OPGI
	Les ménages à moyen revenu < a 6* SNMG		accession à la propriété juste après attribution	OPGI-Privé Aidé financièrement par la CNL
LV	Les ménages à moyen revenu >à 24.000DA et < à 6* SNMG		Location-vente Mode d'accès à un logement option préalable pour son acquisition en toute propriété au terme d'une période de location (max 20 ans) précédé d'un système de paiement par tranches	AADL
	Les ménages à bon revenu >à 6*SNMG et < à 12*SNMG		Copropriété puis cédé à une vente sur acte	ENPI –AADL
LR	Les ménages à moyen revenu < a 6* SMNG		Aide de l'état à la construction d'un logement dans un terrain rural de propre propriété.	Financé par la CNL récemment prise par les DLEP

*Le SMNG actuel est de 18.000 DA

Tableau 04 : Tableau résumant la palette d'offre du logement en Algérie -critères et mode d'acquisition- (source : auteure)

V-3-Gestion de la demande du logement :

La diversification de l'offre est établie afin de combler la demande élevée du logement et atténuer la crise. Chaque segment vise une catégorie spécifique des ménages, et rentre dans une grille de critères et de modalités propre à chaque formule, mais qui se converge tous selon la condition que l'attribution du logement soit octroyée aux personnes n'ayant pas un bien à usage d'habitation ni un titre de propriété individuelle, et n'ayant jamais bénéficié auparavant d'un logement de l'état ou d'aide de l'état dans le cadre d'achat ou de construction du logement.

Il s'agit pour nous dans cette partie de tenter de comprendre le mécanisme de gestion de la demande depuis le dépôt de demande, le dossier fournie, les acteurs concernés, jusqu'au traitement et vérification de l'éligibilité des postulants.

V-4.Critères d'éligibilité des bénéficiaires d'un logement

Chaque segment possède à des critères définis initialement basé sur :

- Les revenus du postulant et son conjoint
- L'Age prioritaire et l'âge limite
- La résidence dans une commune donnée pour une période définie.
- Situation et condition de vie.

Les conditions d'attribution du logement établies pour chaque segment -en annexe (03).

V-4-1. Les demandes du logement public locatif (LPL)

Les demandes pour un logement dit social sont introduites auprès des communes. Chaque postulant doit fournir un dossier complet, contenant les fiches et les papiers preuves à son éligibilité. Le dossier est traité et présélectionné au niveau du service social communal, puis des enquêtes sur terrain sont annoncé pour vérifier les conditions de vie, rapportées sur des fiches de notation, et enfin étudié et sélectionné dans des commissions de daïra. Une fois la liste des postulants conforme aux critères est prononcée, les OPGI adressent cette liste au filtre dans le fichier national du logement afin de vérifier si le postulant ne possède d'aucun bien à usages d'habitation et/ou bénéficié déjà d'un logement de l'état.

Pour les bénéficiaires d'un logement public locatif, **dans le cadre d'éradication des bidonvilles**, un recensement des résidents de bidonvilles est fait par commune et adressé à la willaya pour la vérification de mérite réel de bénéficié d'un logement.

Procédure de la demande du LPL et LPA

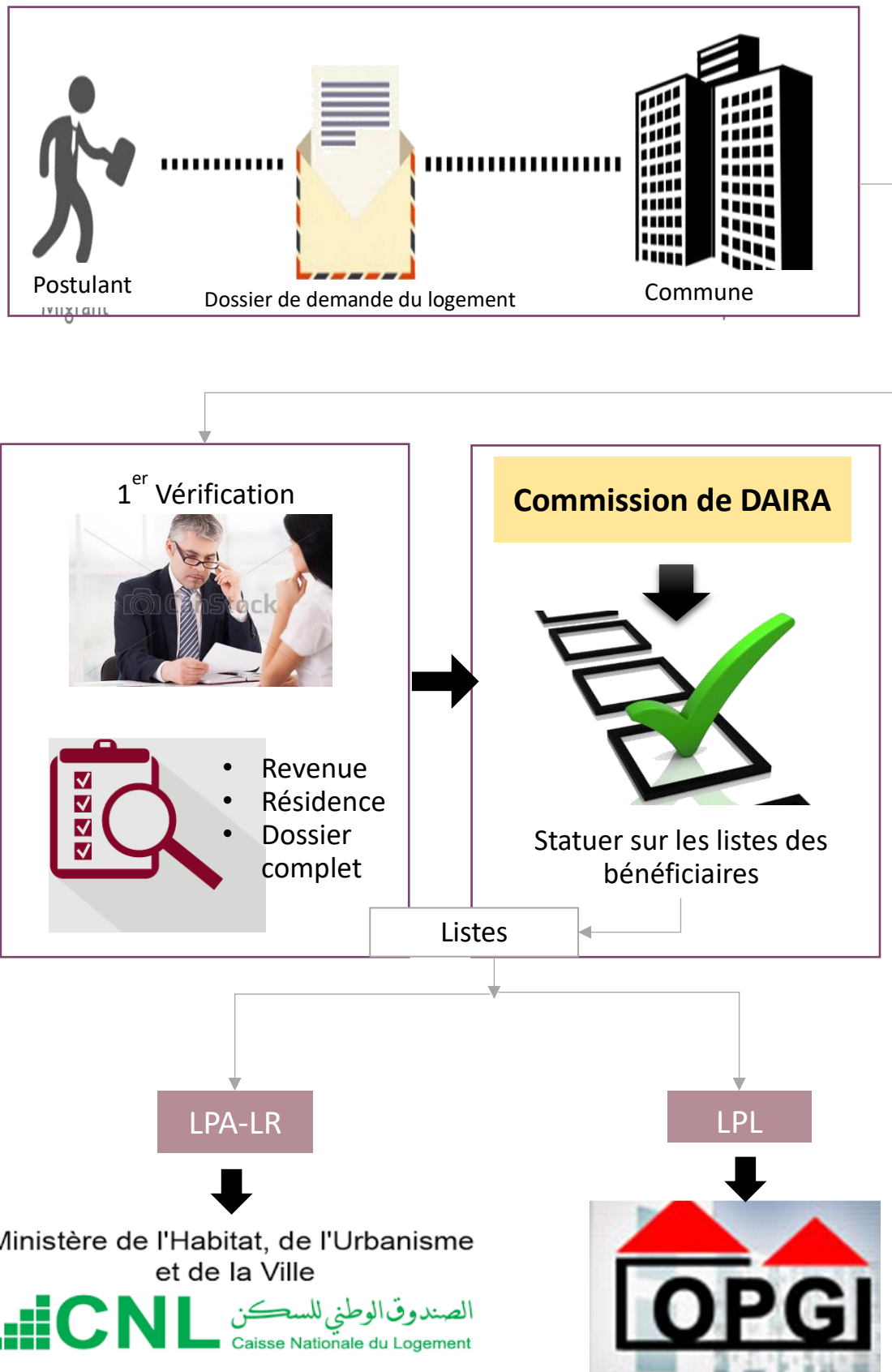


Figure 12: Schéma représentant la procédure général du traitement de la demande du LPL et LPA (source : auteure)

V-4-2. Les demandes de logement promotionnel aidé LPA (ex LSP) :

La demande du logement dit social aidé est effectuée soit par réorientation des postulants du LPL ; soit par une demande proprement dite déposée au niveau de la commune. Cette formule est exprimée par un programme d'offre du wali prononcé par une demande du wali délégué des 13CA, récupérée des P/APC, les listes des postulants déjà vérifiées à l'échelle locale sont adressées aux promoteurs de réalisation. Dans le besoin de récupérer l'aide de l'état initiée pour ce segment, les listes passent par les agences CNL qui font la vérification avant de donner la somme d'aide si les postulants répondent aux critères.

V-4-3. Les demandes de logement en location-vente LV et du logement promotionnel public LPP :

Les demandes sont exprimées sur un site web, avec une date d'ouverture d'inscription précise, les postulants remplissent leurs informations destinées et le 1^{er} traitement des demandes se fait automatiquement sur internet. Une fois le postulant est admis à la formule, il doit fournir le dossier exigé. Ces deux formules sont assez récentes et n'ont pas connu une production et distribution consistante.

Dès lors, notre étude se focalise plus sur le logement public locatif LPL et logement promotionnel aidé.

Procédure de la demande du LV et le LPP

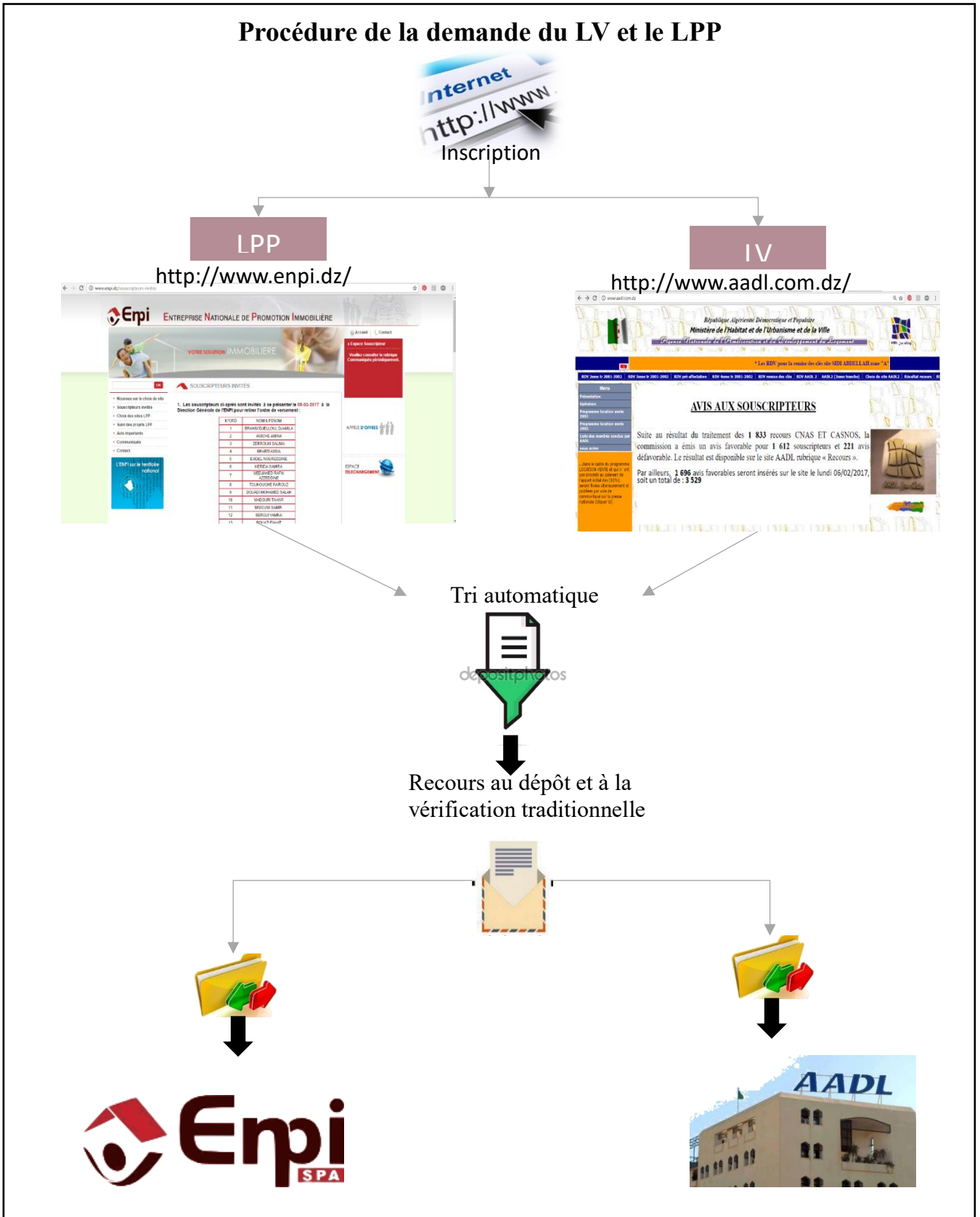
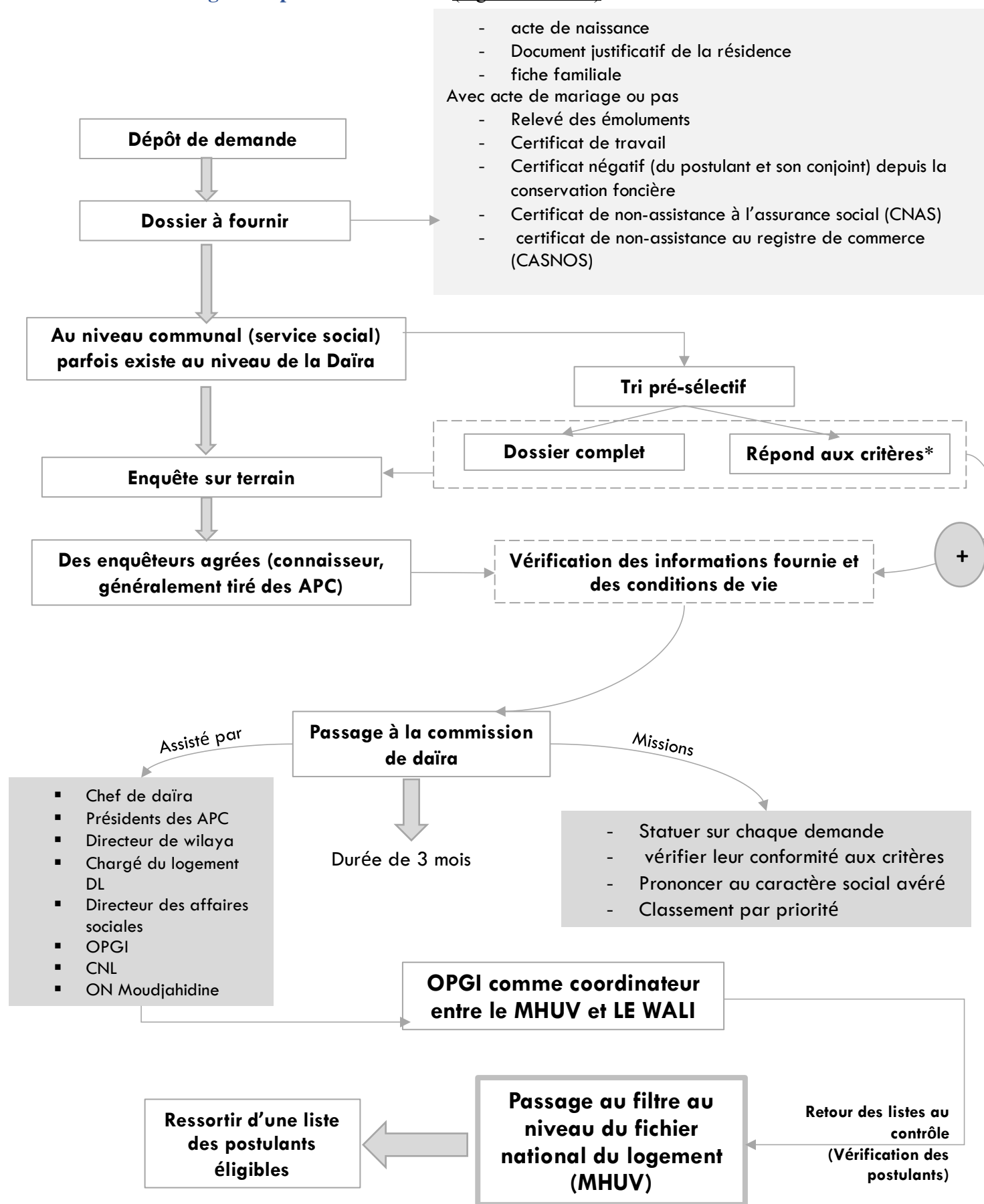


Figure 13 : Schéma représentant la procédure général du traitement de la demande du LV et LPP (source : auteure)

V-5. Modalité du Traitement des demandes

V-5-1. Logement public locatif LPL (logement social)



V-5-2. Logement promotionnel aidé LPA (ex logement social participatif)

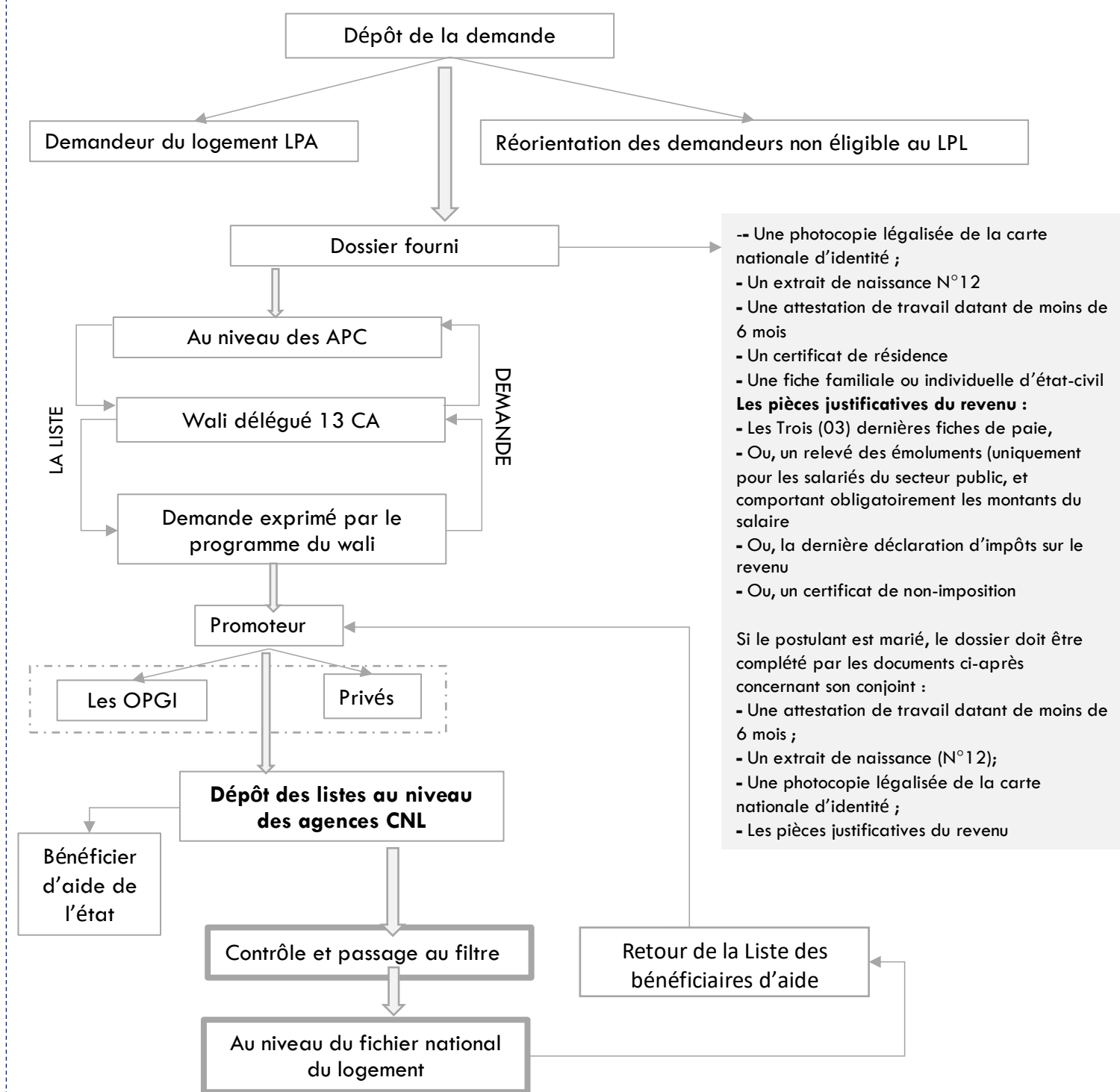


Figure 14 : Modalités de gestion de demande du logement LPL et LPA en Algérie

(Source : auteure)

V-6. Conclusion :

Dans ce chapitre, la compréhension du processus de la gestion de la demande a l'instar de la diversification de l'offre, nous mène à apprécier la complexité de la démarche d'attribution de logement en Algérie qui se diffère d'un segment à un autre vue la multitude des acteurs et des organismes qui rentrent dans la vérification et la prise de décision.

Conclusion de la deuxième partie :

La gestion des demandes du logement pour chaque segment passe par une vérification d'abord **au niveau local**. Une sélection et vérification des dossiers et d'éligibilité en terme de salaire et revenu, âge, résidence, situation, condition de vie, priorité s'effectue, puis la demande passe par le **filtre afin d'être contrôlée** par le fichier national du logement auprès au niveau central (MHUV) signalant le mérite d'attribution du logement au demandeur données.

La gouvernance électronique est quasiment absente dans le premier niveau de vérification des demandes, la gestion est assez traditionnelle et l'information est non fiable. D'ailleurs, comme le déclare le Ministre de l'Habitat, des falsifications absurdes se font par les demandeurs lors de dépôt des dossiers. A titre d'exemple, les fiches familiales, les certificats de revenu dépassé, et peuvent être compétemment erronées.

Par ailleurs, la collaboration entre acteurs, le traitement des demandes et la prise de décision sont fondés sur le travail des commissions et lors des enquêtes de vérification sur terrain. A cet effet, les TIC ne rentrent à aucun moment dans la gestion préliminaire des postulants.

La question était posée au niveau du MHUV sur la cause de cette déconnection total au niveau local, vu que l'information existe et qu'elle est même numérisée dans la majorité des cas. La réponse n'était pas assez claire, puisque selon un responsable chargé de la gestion de l'offre et de la demande : « Il n'y a pas un support commun, ni un numéro d'immatriculation commun qui peut faire le lien. On ne peut plus fonctionner par nom, ce n'est pas du tout fiable ». On se pose donc la question suivante : pourquoi ne pense-t-on pas la carte à puce, ou à la pièce d'identité biométrique ?



Partie 03 :

Evaluation du Fichier National du Logement

(John Naisbitt): « *The new source of power is not money in the hands of a few but information in the hands of many* »

Chapitre VI : Qu'est-ce que le Fichier National du Logement ?

VI-1.Introduction :

Notre recherche a démarré par l'objectif d'explorer la manière dont les TIC peuvent être intégrées dans la gestion du secteur de l'habitat afin de transformer les différentes entités urbaines en une ville intelligente. Nous tenterons dans cette partie de confronter les connaissances acquises suite à l'examen de l'état de l'art à leur potentielle application dans le contexte algérien – ou plus précisément dans le processus d'attribution du logement en Algérie.

Un outil de monitoring a été élaboré par les pouvoirs publics dans le but de gérer l'offre et traiter la demande du logement Il s'agit du Fichier National du Logement qui s'est imposé par le besoin de mieux contrôler l'éligibilité des bénéficiaires de logements en raison de l'abus constaté lors de l'examen des demandes, ou parfois dénoncé par les concitoyens.

L'idée de la mise en place de ce fichier est apparue dès le début de l'an 2000, et ce suite au lancement de la nouvelle politique de l'habitat qui visait, comme nous l'avons vu dans les précédents chapitres à la diversification de l'offre. Cependant, aucun texte n'a officialisé ce projet. Jusqu'à l'an 2008. C'est à ce moment que l'on consacre au Fichier National du Logement une place dans le décret exécutif du 11 mai 2008.

L'objectif consistait à collecter les informations auprès des différentes directions concernées par l'attribution du logement et l'alimentation de ce fichier national. Dans la présente recherche nous procéderons à l'évaluation de sa fiabilité et son efficacité en tant qu'outil de contrôle, de monitoring et d'aide à la décision.

Qu'est donc le Fichier National du Logement ? Comment s'est-il développé ? Où en est-il ? C'est précisément à ces questions qu'on tentera de répondre dans ce chapitre.

VI-2. Missions du fichier national :

*Le décret exécutif N 08-142 du 11 mai 2008 fixant les règles d'attribution du logement public locatif, dans le chapitre IV, l'article 59 est intitulé le **fichier national du logement**.*

Il est créé auprès du Ministère chargé de l'Habitat un fichier national du logement où sont consignés l'ensemble des décisions d'attribution des logements publics locatifs, des logements sociaux participatifs, des logements cédés dans le cadre de la location-vente, des terrains à caractère social et des aides de l'Etat attribuées pour l'achat ou la construction d'un logement. Le fichier national est alimenté par le fichier de wilaya à travers les organismes statutairement habilités, ainsi que par les autres organismes de l'Etat ou des collectivités locales.

« Créé auprès de Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville, et alimenté par le fichier informatisé de wilaya, **ce fichier national** est destiné à recenser l'ensemble des informations relatives aux **demandes et décisions** d'attribution de logements **par commune**, de terrains à bâtir ou d'aides de l'Etat au logement, et à faire prévaloir le principe d'équité, de justice sociale et de transparence, conformément à l'engagement pris dans le plan d'action du Gouvernement **« de mettre en œuvre de nouveaux mécanismes tendant à renforcer la transparence et l'équité dans la distribution de logements. »**⁶⁰

Autrement dit, ses missions se résument comme suit :

- La mission principale du fichier national du logement est de contrôler et vérifier et traiter les demandes des postulants posés dans un des segments du MHUV et même les autres secteurs - *filtre et vérification*
- Aussi il veille à enregistrer tous les bénéficiaires d'un logement - *alimentation et les mises à jour*

Dès lors, trois questions principales nous interpellent :

- Comment collecter les informations depuis les différentes directions tout en aboutissant sur la coordination sur un même langage ?
- Comment traiter les listes des postulants reçus des différents secteurs ?
- Comment leur transmettre les résultats ?

⁶⁰ Le Plan de Gouvernement, in *Politique gouvernementale dans le domaine de l'Habitat, d'Urbanisme et de la Ville*, septembre 2015

VI-3.Évolution et genèse des outils au cœur du FNL :

Depuis 2008, dès sa mise en exécution, le Fichier National du Logement a connu plusieurs stratifications et développement dans le mode de collecte des données et aussi dans la transmission et la communication entre les acteurs pour la vérification des postulants.

Dans un 1^{er} temps, l'intercommunication se faisait par le biais des bilans ou des listes envoyées sous **support CD** à la Direction du fichier national qui s'occupe de la saisie et de l'élaboration du fichier et aussi la vérification des listes qu'elle transmet aux directions concernées **par Fax**.

Cette procédure prenait énormément de temps, mais aussi manquait d'outil pratique et efficient.

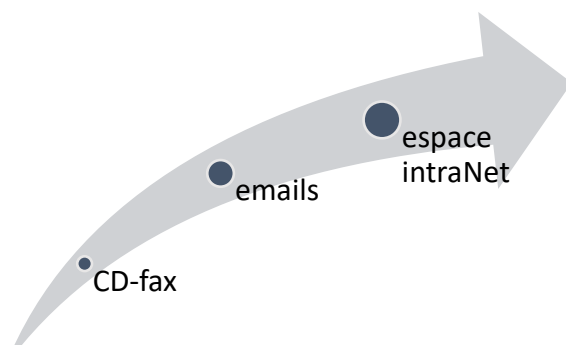


Figure 15 : développement des outils du FNL (source : Auteure)

En 2011, pour une petite période, le travail a intégré la **communication par email**, et ce afin de faciliter le transfert des listes à enregistrer mais aussi à contrôler. Cela manquait de sécurité en premier lieu, et maintenait la tâche de la saisie et de l'élaboration du fichier au niveau central, ce qui engendrait une lenteur dans la procédure du feedback.

Ce n'est qu'en 2013, que le Fichier National du Logement a connu un saut technologique par l'intégration de *l'application web*, et le travail en collaboration dans un même noyau virtuel élaboré sous forme **d'un espace intranet**.

« Le traitement et l'alimentation du fichier deviennent plus rapide et plus efficace depuis l'installation de la plateforme web » déclare Mme Touati, chargé de la sous-direction du fichier national du logement.

Blog 01 : *Un intranet, qu'est-ce que c'est ?*

L'intranet est un espace de communication et d'information, un réseau informatique utilisé à l'intérieur d'une entreprise ou autre entité organisationnelle. Qui utilise les mêmes technologies qu'internet : logiciels, navigation, serveurs web et moteurs il permet de relier tous les employés dans le but de faciliter leur communication, leur collaboration et la gestion de leur travail. C'est donc l'équivalent d'un site web privé avec toutes les fonctionnalités de l'internet, mais surtout avec des applicatifs de gestion spécifiques aux besoins de chaque organisation. Il s'agit d'un moyen simple de partager et de valider les informations à l'intérieur d'une structure, principalement quand toutes les unités ne se trouvent pas sur le même site. Facile à mettre en œuvre de façon décentralisée, il offre l'avantage pour l'utilisateur de disposer d'une interface identique quel que soit le poste de travail auquel il se connecte.



Intranet : quelle utilité et quelles fonctions ?⁶¹

En effet, un intranet permet principalement deux choses :

- **Une centralisation des données** : cela permet d'homogénéiser les données, d'éviter les doublons, d'optimiser les processus de traitement et d'accès à l'information, de faciliter la gestion des droits d'accès aux données. En outre, cette centralisation permet d'implémenter plus facilement et efficacement des outils statistiques.
- **Une optimisation de la communication interne**, donc de la productivité.
- L'intranet doit faciliter la production et la transmission rapide d'informations utiles à l'ensemble du personnel. Les bénéfices à attendre sont une amélioration des processus de travail : l'information devient unique, centralisée et accessible. Une économie de moyen, un gain de temps et d'efficacité pour les délais de production, de diffusion et de mise à jour de l'information sont les bénéfices les plus certains de l'intranet. Il permet de mettre en œuvre des outils de communication transverses facilitant ainsi les Echanges entre les différents services au sein d'un établissement. L'intranet devrait encourager l'interactivité en simplifiant le travail de groupe, et en assurant une meilleure coordination entre les services.

⁶¹ <http://www.petite-entreprise.net/P-2198-83-G1-definition-d-un-intranet.html>

VI-4. Le langage et l'interface du fichier national du logement :

Afin de coordonner les enregistrements issus de différentes sources, la direction du fichier national du logement, a établi un langage commun de saisie d'information sous une interface unique, **un canevas type** contenant :

Nom	prénom	Date de naissance	Lieu de naissance	Fils de (père)	Fils de (mère)	commune	wilaya	Identification du bien	adresse	Commune	Mention

Figure 16 : Canevas type des données attributaire au FNL

- L'enregistrement du bénéficiaire et de son conjoint sont aligné.
- La saisie est en caractère latin. (une paille d'instruction de mode de saisie est établie afin d'unifier le langage)
- Les noms enregistrés dans le fichier ne peuvent à aucun lieu être supprimé, une colonne de mention est rajoutée en cas d'erreur justifié.

Le ministère chargé de l'habitat a défini un modèle-type de listes provisoires à contrôler qui doit contenir :

- nom et prénom du postulant* (champ obligatoire)
- sa date et lieu de naissance* (champ obligatoire)
- sa filiation (père et mère)
- lieu de résidence (adresse, commune, wilaya)

Il est à remarquer que **la date de naissance** est obligatoire pour dépasser les homonymes. La filiation est aussi demandée pour la fiabilité des données.

Un manque ou erreur dans les champs obligatoires, bloque et rejette la vérification.

V-5. Le contenu du Fichier National du Logement :

Les aspects enregistrés dans le fichier national du logement sont :

- Toute personne bénéficiaire d'un logement public dans le cadre du
 - Social, logement public locatif (LPL)
 - La location-vente (LV)
 - Le logement promotionnel public (LPP)

- toute personne bénéficiaire d'une aide de l'état dans le cadre du
 - logement public aidé (LPA) ex LSP
 - logement Rural
- Toute personne ayant déposé un acte d'urbanisme (permis de construire, certificat de conformité).

Pour cela, le fichier national du logement fait appel aux différentes délégations pour son alimentation dont :

- Les offices de Promotion et de Gestion Immobilière (OPGI) – concernant le renouvellement des contrats du logement social (LPL)
- La caisse nationale du logement (CNL) – les bénéficiaires d'un aide de l'état dans le cadre de LPA, le rural ou autre ancienne formule
- L'agence nationale d'Amélioration et du Développement du Logement (AADL) - les bénéficiaires d'un logement location-vente
- L'Entreprise Nationale de Promotion Immobilière (ENPI) - les bénéficiaires d'un logement promotionnel LPP
- La direction d'urbanisme, d'architecture et de construction (DUAC) en collaboration avec les APC pour le recensement des déposants du permis de construire ou certificat de conformité (création d'un guichet unique)

Dès lors les informations (données d'entrées) enregistré dans le fichier national sont alimentées principalement par OPGI, DUAC, CNL, AADL, ENPI qui appartient tous au MHUV.

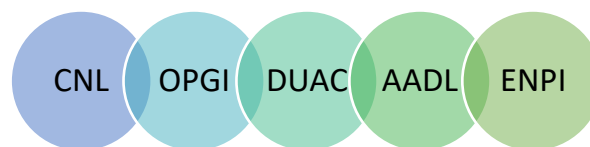


Figure 17 : Les sources d'alimentation du Fichier national du logement

(Source : auteure)

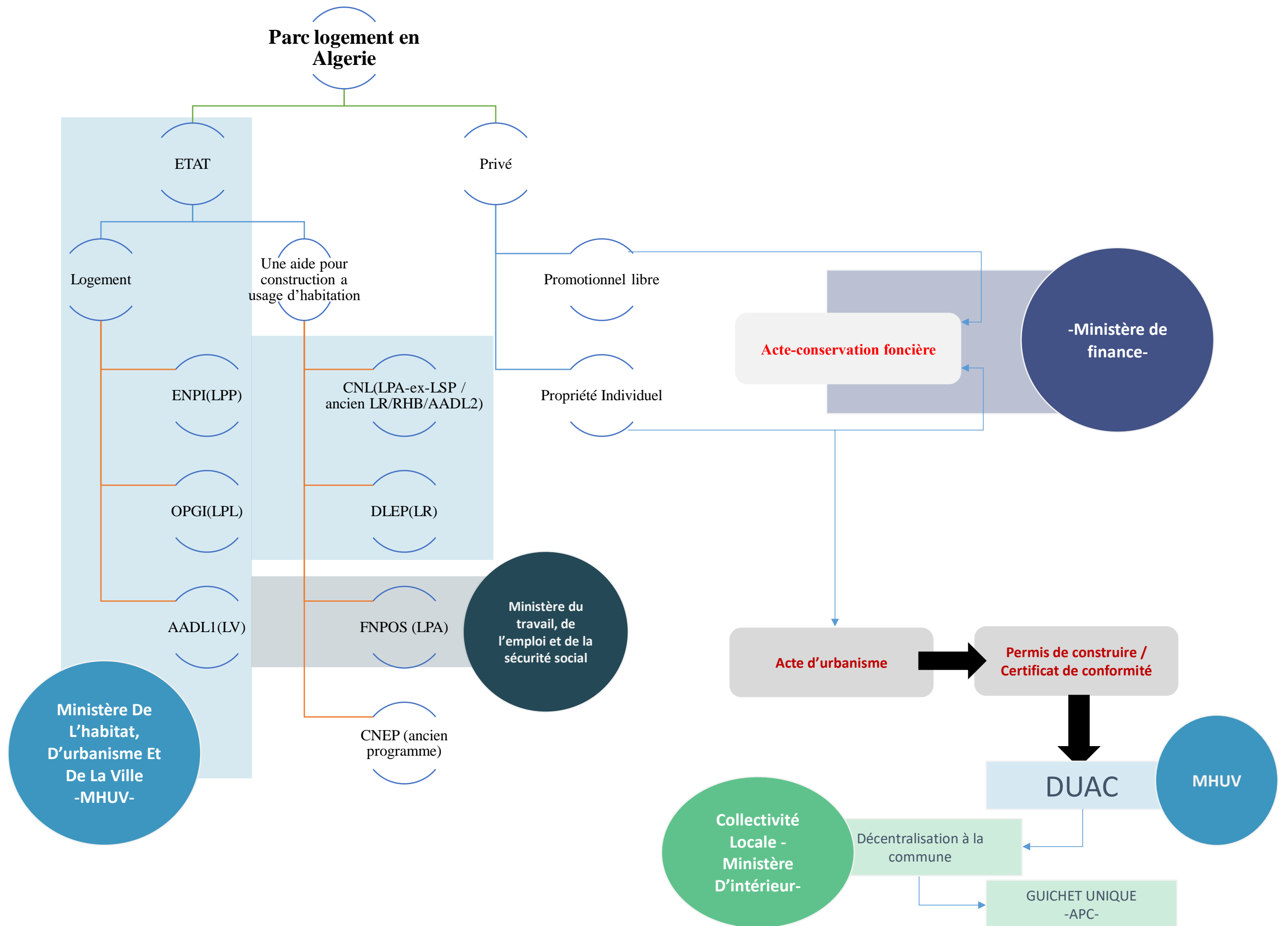


Figure 18 : Schéma représentatif de la constitution du parc logement en Algérie et les acteurs qui rentrent en vigueur (source : auteur)

Comment le fichier a mené pour collecter les données ?

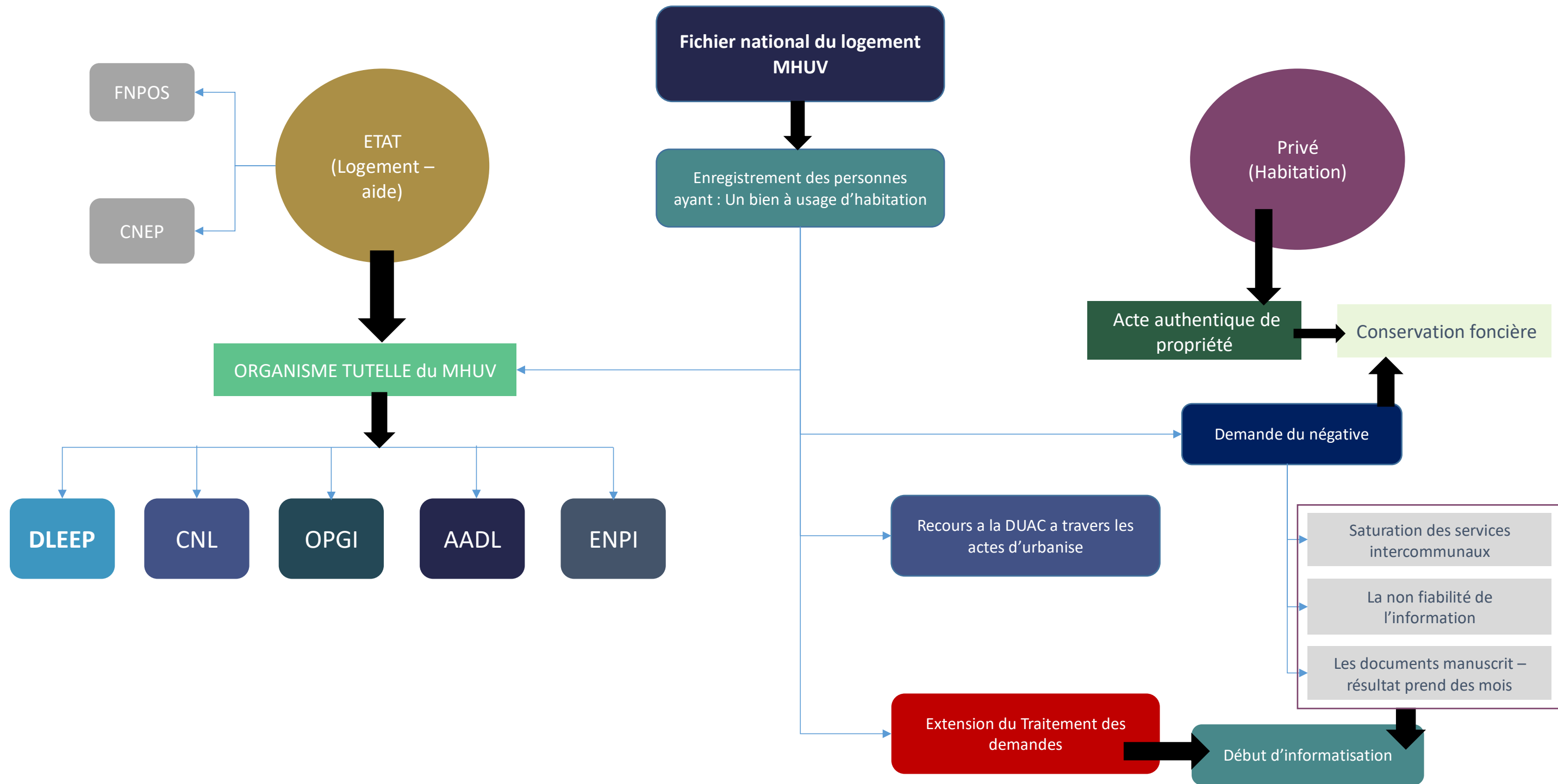


Figure 19 : schéma représentatif de la logique suivie par le FNL pour son alimentation (source : auteur)

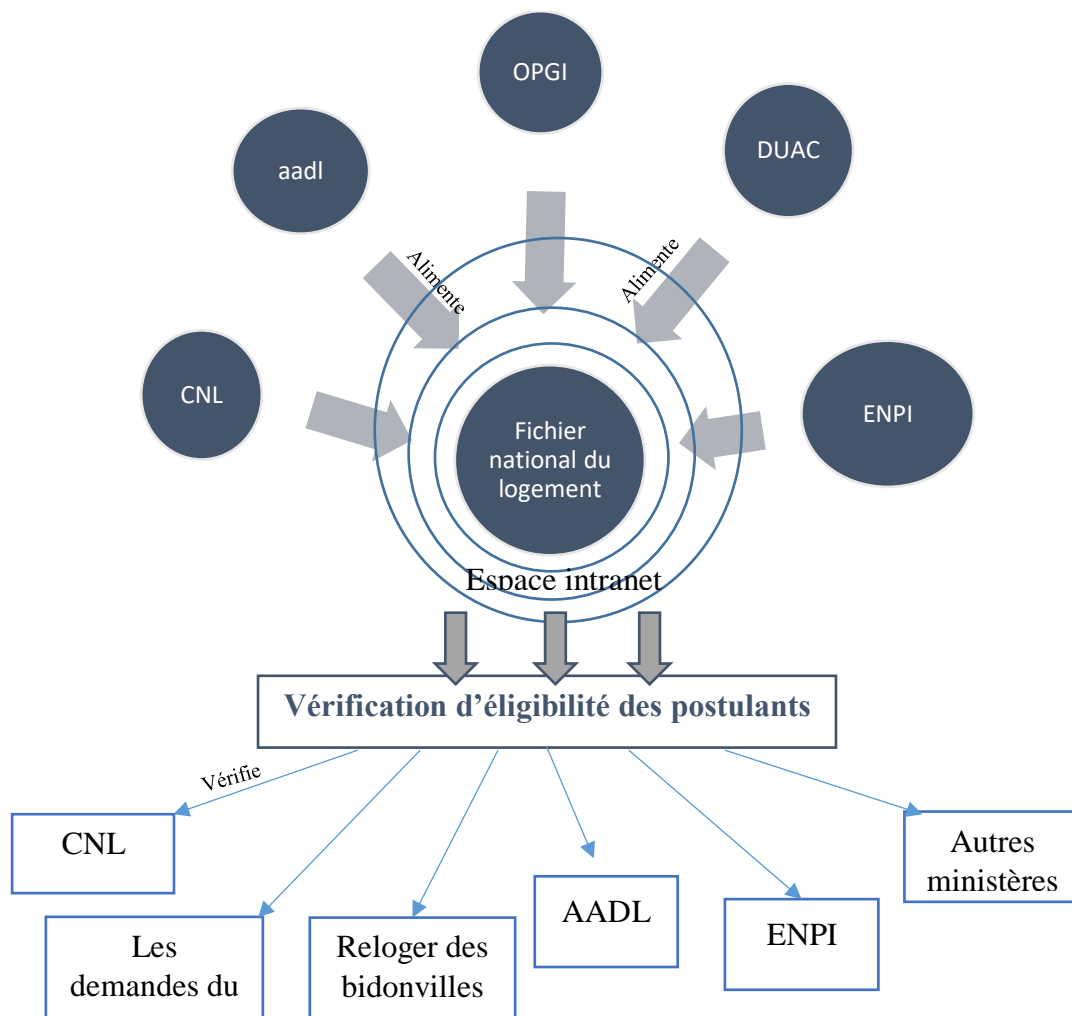


Figure 20 : Mode de fonctionnement du fichier national du logement

(Source : Auteure)

VI-6. Conclusion :

Le fichier national du logement, comme outil de control mise en place sous une intégration des TIC et création d'un espace de connectivité entre les différents acteurs, dans le but de collecter les données nécessaire à vérifier l'éligibilité des postulants. Dans ce contexte, plusieurs stratégies étaient menées pour la récupération d'un taux plus élevé des données, les points suivants vont rapporter le mécanisme d'alimentation et de filtre propre pour chaque maille composante du fichier national du logement. Afin d'évaluer sa performance entre entrées et sortie des données.

Chapitre VII : Le Fichier National du Logement mis à l'épreuve

VII-1. Introduction :

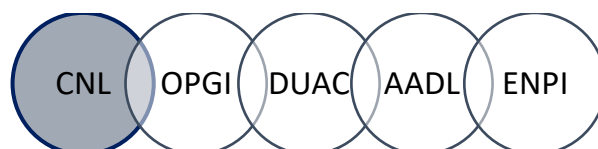


Dans le cadre de notre objectif de recherche visant à évaluer la performance du Fichier national du logement. Cette performance qui est en premier lieu en lien directe avec la fiabilité de son contenu (données d'entrée) obtenu par le fait d'alimentation de part les différents acteurs et organismes. Dans ce chapitre, fondé sur les résultats obtenues de notre méthode d'enquête Delphi, le FNL est mis à l'épreuve.

VII-2. Processus de collecte des données :

Nous allons voir maintenant le mécanisme d'alimentation du Fichier National de Logement par les différents acteurs concernés. Les aspects que l'on traitera englobent les mises à jour, les archives, le type de données d'entrée, support, la fiabilité et les stratégies menées pour récupérer les informations échappées.

VII-2-1. La Caisse Nationale de Logement :



La caisse nationale du logement est la direction distributaire des aides de l'état dans le cadre de réalisation ou d'achat d'une construction à usage d'habitation. La Caisse Nationale du Logement (CNL) est un établissement public à caractère industriel et commercial, créé en 1991 et placé sous la tutelle du Ministre chargé de l'habitat et de l'Urbanisme.

La CNL a pour missions principales de :

- Gérer **les aides et les financements de l'Etat en faveur de l'habitat**, notamment en matière de promotion du logement à caractère social, de loyers, de résorption de l'habitat précaire, de restructuration urbaine, de réhabilitation et de maintenance du cadre bâti.
- Promouvoir toutes formes **de financement de l'habitat et notamment du logement à caractère social**, par la recherche et la mobilisation de sources de financement autres que budgétaires.⁶²

La CNL regroupe 49 agences à l'échelle nationale inscrite dans chaque wilaya, et 13 directions régionales.

- **Type de données d'entrée fourni au fichier national du logement :**

Etant donné que la CNL est le participant officiel dans le financement du logement LPA ex LSP, LR, LV récemment, et d'autres formules anciennes RHB, HR, ..., elle contient une direction du fichier national qui recense la totalité des bénéficiaires et les inscrit dans le fichier national du logement dans l'espace intranet.

- **Les mises à jour :**

Selon la procédure du traitement de la demande du logement de formule LPA, déjà élaboré dans le chapitre 04 du présent mémoire, les listes des postulants sont adressées aux agences CNL par les promoteurs. Ces listes passent par deux échelles de filtre :

- 1^{er} filtre au niveau du Fichier National du Logement
- 2^{ème} filtre au niveau de la conservation foncière.

Une fois le contrôle est fait, les listes des personnes éligibles (admissibles) à bénéficier d'une aide de l'état sont transmises par les **différentes agences CNL** à la **direction du fichier** par le biais d'une application web propre à la CNL (dite **espace d'assainissement**) qui contient deux branches : *une branche produit* (communique les listes à vérifier), et *une branche fichier* (enregistre ou supprime les bénéficiaires).

Les listes sont récupérées par la direction du fichier central de la CNL une fois par semaine et transférées au Fichier National du Logement dans l'espace intranet.

⁶² Site officiel de la CNL, <http://www.cnl.gov.dz/fr/presentation/missions>

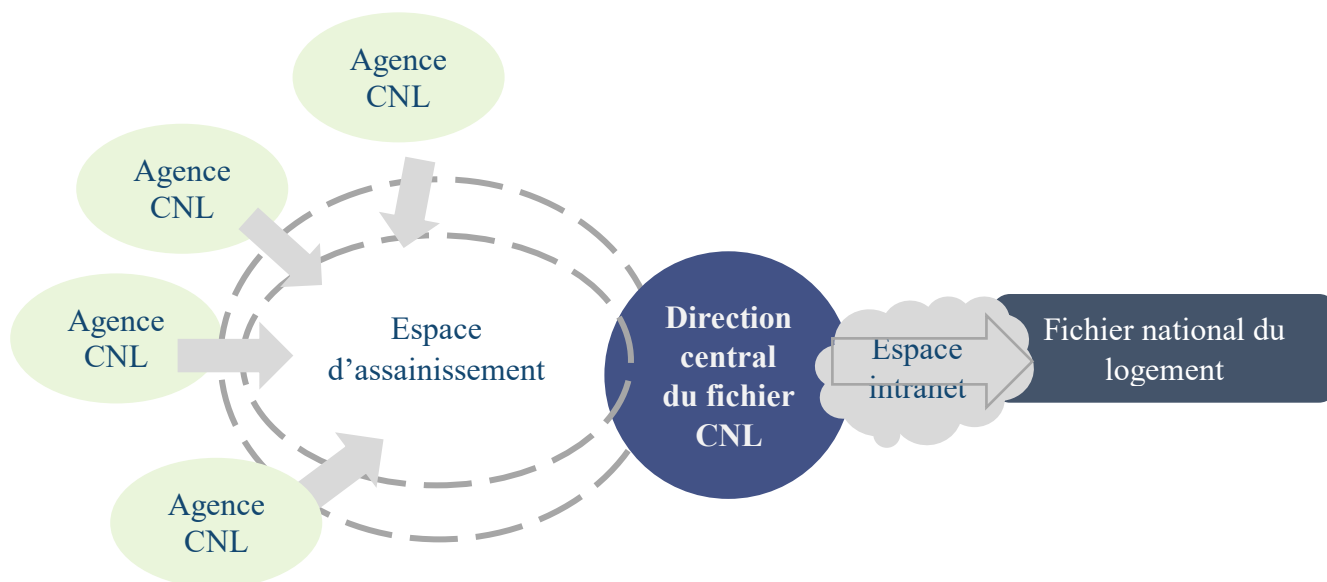
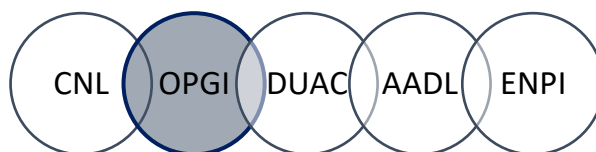


Figure 21 : Mécanisme d'alimentation du FNL de la part CNL
(Source : auteure)

- Les archives :

La CNL existait depuis 1991 pour le financement et la distribution des aides de l'état dans la construction du logement. Or le fichier est lancé en 2008, la transcription était manuelle dans ses débuts, puis la CNL a lancé une *grande opération d'informatisation* des listes d'archives des bénéficiaires manuscrites dans des fichiers numériques tout en les communiquant au Fichier National du Logement dans ses débuts sur un support CD. Mais cela reste incomplet selon la déclaration de la direction du fichier CNL, car il y avait des pertes d'archives dans certaines agences.

VII-2-2. L'OPGI



L'Office de Promotion et de Gestion Immobilière a été créée par le Décret 76-143 du 13/10/1976 arrêté en tant qu'établissement public à caractère administratif (EPA). Elle a été transformée dans sa nature juridique par le décret 91-147 du 12/05/1991 en tant qu'établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC). Elle est dotée, de la personnalité morale et de l'autonomie financière.

Elle peut exercer son activité sur l'ensemble du territoire national. Elle est chargée dans le cadre de la mise en œuvre de la politique sociale de l'Etat, de promouvoir le service public en matière de logement, notamment pour *les catégories sociales les plus démunies*.

Ses principales missions consistent à assurer la maîtrise d'ouvrage déléguée pour le compte de l'Etat, pour la réalisation du Logement Social et sa gestion. L'OPGI assure également les missions de promoteur pour les logements sociaux participatifs. En plus de ces tâches, l'office assure le rôle d'administrateur de biens pour le patrimoine cédé.⁶³

- **Type de données d'entrée fourni au fichier national du logement :**

Selon la procédure du traitement de la demande du logement de formule LPL, déjà élaboré dans la deuxième partie du présent mémoire, l'OPGI est le promoteur et le chargé des listes des postulants approuvés à l'offre de LPL pour la vérification et puis l'enregistrement des bénéficiaires une fois le logement est attribué à la location.

- **Stratégie de récupération des données au niveau des OPGI :**

'Acquisition des logements sociaux par leurs occupants ayant le statut de locataires'

- La procédure administrative d'acquisition des logements sociaux relevant des biens de l'Etat est allégée au profit de leurs occupants, ayant actuellement le statut de locataires.
 - *Mai 2013* : Les autorités algériennes accélèrent la cadence de vente des logements relevant des OPGI mis en exploitation avant 2004 aux locataires.
 - *A partir de novembre 2016* : Permission de la régularisation et la vente de logements relevant des Offices de promotion et de gestion immobilière (OPGI) au profit de leurs occupants, autres que les bénéficiaires initiaux.

Le citoyen qui souhaite acquérir son logement peut s'adresser directement à l'OPGI (Office de promotion et de gestion immobilière). L'OPGI fera, entre autres, une évaluation de principe du logement avant de transmettre le dossier aux services des Domaines pour une évaluation définitive. Cette procédure est initiée afin de **récupérer les données** perdues des anciens bénéficiaires d'un logement publics locatif ou les personnes ayant acheté les logements au marché noir (pas-de-porte) et les inscrire au fichier national.

⁶³ Site officielle de l'OPGI, http://www.opgi.dz/opgi_darbeida/presentation%20de%20l'office.asp

Cependant, cette stratégie n'a pas eu beaucoup d'écho par les citoyens, par peur d'être sanctionné dans le fichier.

- **Alimentation du fichier :**

L'entrée des données est faite sous la charge des OPGI, dans **l'espace FTP** du Fichier National du Logement une fois les contrats sont effectués ou renouvelés avec les bénéficiaires du LPL.

Les demandes d'acquisition du logement LPL sont aussi vérifiées et filtrées au niveau du fichier national du logement avant d'être transmises aux domaines pour un acte authentique.

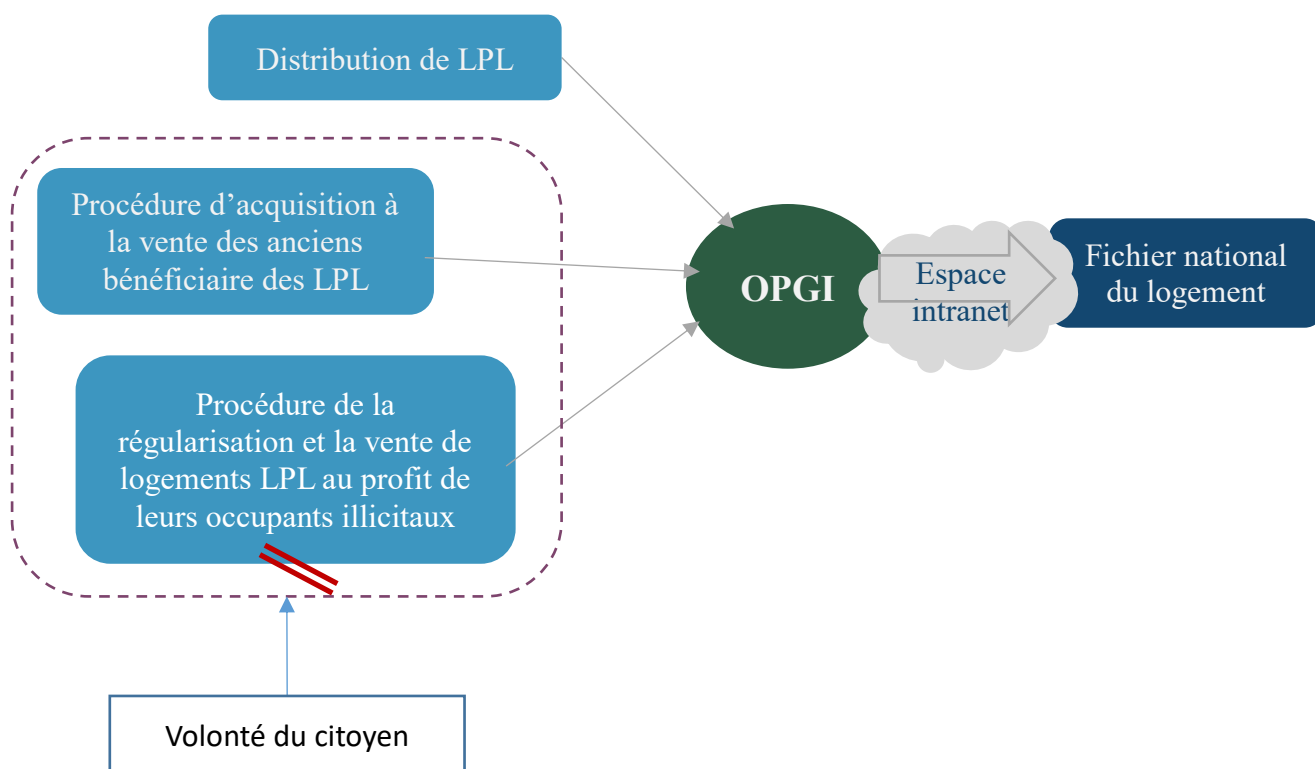
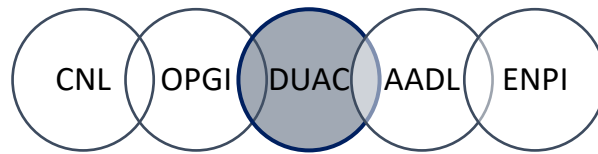


Figure 22 : Mécanisme d'alimentation du FNL de la part de l'OPGI
(Source : auteure)

VII-2-3.La DUAC :



La direction d'urbanisme d'architecture et de construction est une direction appartenant au ministère de l'habitat d'urbanisme et de la ville, chargé de différentes tâches, dont l'alimentation du fichier par l'enregistrement des personnes ayant déposé un **des actes d'urbanisme** (les permis de construire et les certificats d'urbanisme) qui fait l'objet que le postulants à un bien à usage d'habitation .

Avant 2015, la DUAC était la seule à étudier et délivrer les actes d'urbanismes dont le permis de construire. L'enregistrement était manuscrit dans des registres, classé par commune.

Mais suite à une *instruction formulée par le Ministère de l'Habitat, l'Urbanisme et la Ville*, il a été procédé au tri et à l'informatisation des données, et ce afin d'alimenter le Fichier National du Logement. Mise à part les archives qui n'étaient pas tous transmis, l'information était complète jusqu'au là, car la DUAC avait tous les documents (les actes, l'identification des propriétaires) pour remplir le canevas type du FNL.

Par ailleurs, dans un souci de décentralisation, et suite à la création du **guichet unique** par ordre de la **loi 15-19** inscrit dans le décret **exécutif du 25-01-2015**, la tâche de la livraison des permis de construire et tout acte d'urbanisme a été confiée à l'Assemblée Populaire de la Commune.

Dès lors, la DUAC est devenu juste le coordinateur et le point de convergence entre les APC et le MHUV, dont elle regroupe l'ensemble des actes d'urbanismes délivré par les APC dans un même fichier qui alimente systématiquement le Fichier National du Logement.

Si sur le plan réglementaire les étapes sont claires, la réalité est tout autre. Le service d'urbanisme avec **le guichet unique dans les APC** est encore à ses débuts et effectue très lentement la tâche d'enregistrement des actes d'urbanisme. En effet, les manuscrits, classés dans un registre sont souvent incomplets et non adressés au DUAC de façon permanente.

Pour cela, les SUCH « les subdivisions d'urbanisme, de construction et d'habitat », a décidé de suivre de près et de statuer sur la mission du guichet unique dans chaque commune. Et font de leur part le transfert des listes des déposants d'un acte d'urbanisme.

La SUCH délivre des bordereaux des gens ayant acquis un permis de construire / certificat d'urbanisme.... La liste est saisie par le bureau d'ordre général dans un fichier de format

excelle, mais l'identification manque de plusieurs informations (date de naissance, filiation...), ce qui bloque sa superposition dans le Fichier National du Logement compte tenu de sa non concordance au canevas type.

Le transfert des listes entre SUCH et le bureau d'ordre général est encore effectué de manière traditionnelle (imprimé ou sur clés USB). Une fois la liste est saisie, elle sera récupérée par un autre bureau du fichier au niveau de la DUAC qui fait l'ancrage direct de ces listes dans le Fichier National du Logement dans un espace intranet.

« Dans le cadre de la modernisation et de l'allègement des procédures administratives, la wilaya d'Alger a décidé d'améliorer la gestion des actes d'urbanisme et de se doter d'un système performant qui lui permet d'intégrer, d'exploiter, d'analyser et de gérer les dossiers et l'information en temps réel», déclare Mohamed-Yazid Gaouaoui, directeur de l'urbanisme, de l'architecture et de la construction de la wilaya d'Alger.⁶⁴

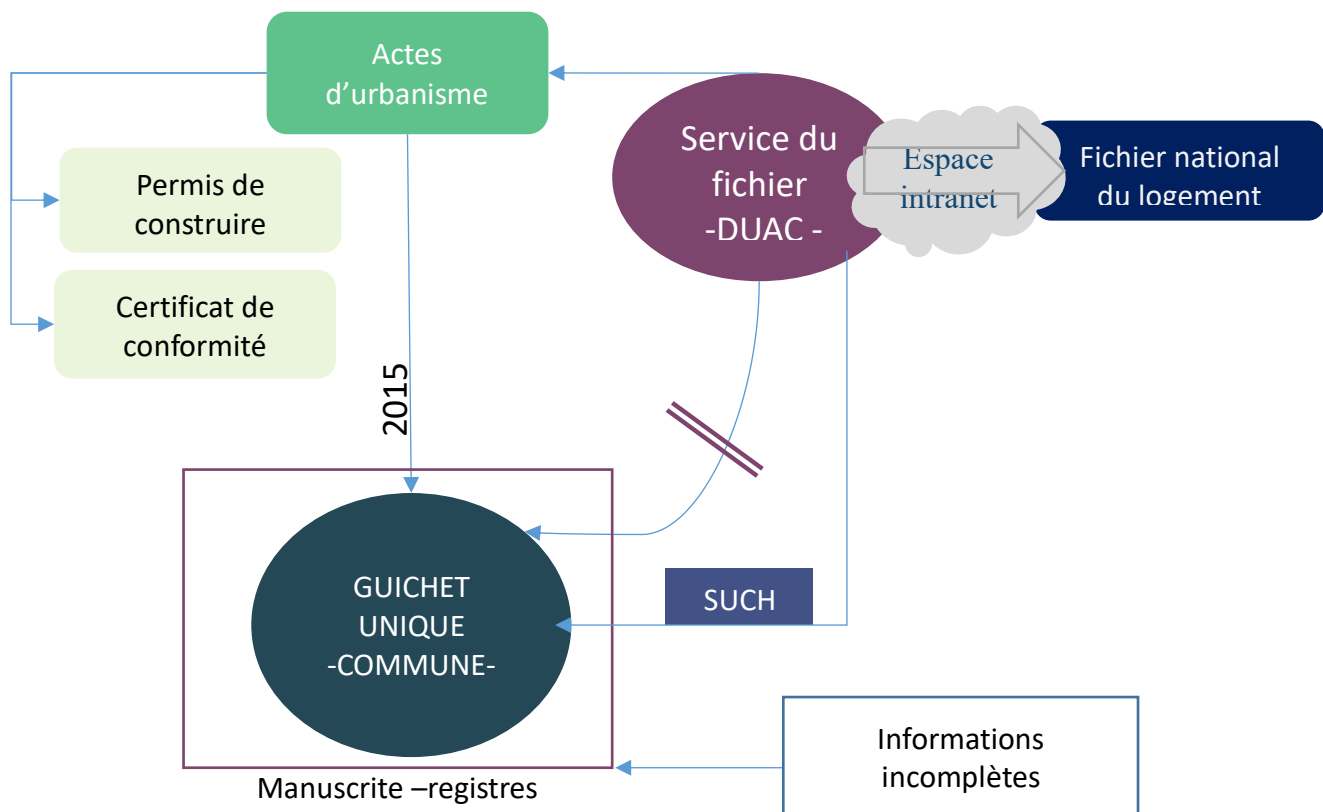
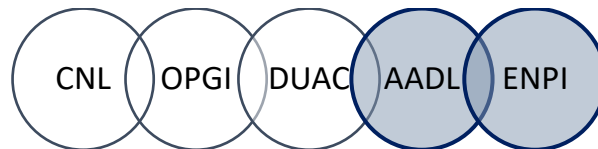


Figure 23 : Mécanisme d'alimentation du FNL de la part de la DUAC
(Source : Auteure)

⁶⁴ Boualem TOUARIGT, un sens à tout acte, Direction de l'urbanisme, de l'architecture et de la construction de la wilaya d'Alger, el djazair.com, N°102, jan 2017

Dans ce contexte, une plateforme web est en période de test, qui met les différentes subdivisions de la DUAC sur le même réseau avec la direction du fichier propre aux actes d'urbanismes, pour alimenter le fichier des permis et des certificats qui alimente à son tour le fichier national.

VII-2-4.L'AADL et l'ENPI :



L'Agence National d'Amélioration et de Développement du Logement (AADL), et l'Etablissement National de la Promotion Immobilière (ENPI), sont des organismes affiliés au Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville. Ils sont chargés de l'offre de logement sous segments de LV et LPP, comme nous l'avons expliqué dans le chapitre 05 du présent mémoire. La demande de logement au sein de ces deux organismes s'effectue directement en ligne dans un site internet et dans une période donnée.

Le filtre et la sélection des postulants sont automatiquement informatisés, puis transféré directement au Fichier National du Logement, et ce du fait que les segments en question ont vu le jour après le lancement de l'idée de créer un Fichier National de Logement en l'an 2000.

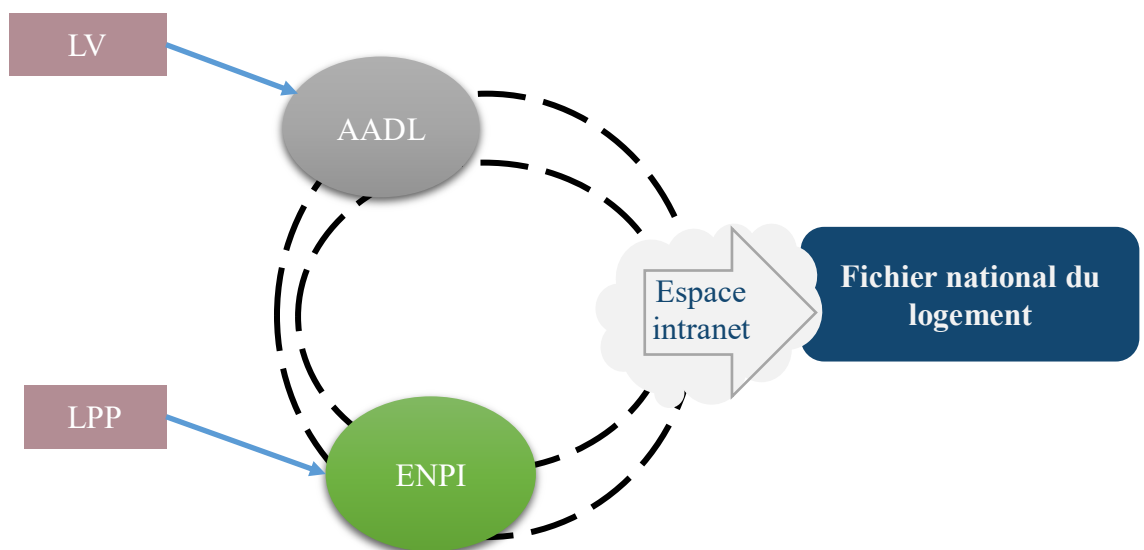


Figure24 : Mécanisme d'alimentation du FNL de part l'AADL et L'ENPI
(source : auteure)

VII-2-5. Les domaines ‘ conservation foncière’

La direction générale des domaines nationaux est une direction du ministère de finances contient des services :

- Au niveau central
- Au niveau régional
- Au niveau wilaya
- Au niveau intercommunal

Au début, le Ministère de l’Habitat, l’Urbanisme et la Ville demandait d’avoir la mention négative (celle qui confirme l’éligibilité du demandeur – dit le négatif) dans le dossier de demande de logement afin de vérifier si le postulant ne possède aucun bien privé à usage d’habitation.

L’obligation de joindre le négatif, qui peut être récupéré auprès du service intercommunal de lieu de résidence, a engendré une pression ingérable au niveau des services de la conservation foncière, ce qui les a contraints à refuser d’appliquer cette tâche et de demander à la tutelle de réfléchir à une autre alternative.

Par ailleurs, le dit négatif est demandé auprès du service intercommunal de lieu de résidence, ce qui n’est pas assez pertinent puisque le postulant peut posséder un bien ailleurs. S’ajoute à cela la lenteur de la procédure de vérification au sein même d’un service local.

Après une présélection des postulants, le feedback prenait 6 à 8 mois, car les services de conservation foncière devaient fouiner dans tous les enregistrements manuscrits (registres).

Afin de répondre à la revendication des services de conservation foncière, la demande du négatif s’est délocalisée. Désormais, le Ministère de l’Habitat, l’Urbanisme et la Ville prend en charge la tâche de vérification.

Aujourd’hui la procédure est différente. La Direction du Fichier National du Logement envoie un CD contenant les listes des noms des postulants à la direction des domaines (puis au service intercommunal), et ce afin qu’ils puissent vérifier dans leur fichier si le postulant ne possède

Blog 02 : *Les biens immobiliers*

L’Etat à l’instar des collectivités publiques possède des biens immobiliers qui forment le domaine de l’Etat et qui se divise en deux masses : le domaine public et le domaine privé.

L’Administration Domaniale et Foncière joue un rôle majeur sur le plan socio-économique dans notre pays du fait qu’elle agit en tant qu’expert et notaire de l’Etat en matière d’opérations foncières et immobilières. Elle a pour missions essentielles :

- d’organiser la gestion des patrimoines publics et de veiller à toute atteinte physique ou juridique aux biens de l’Etat
- de contrôler les conditions de fond et de forme des documents portant sur la propriété immobilière publique ou privée et sur les autres droits réels immobiliers.

pas un bien privé (terrain, construction, héritage...) d'usage d'habitation. C'est ainsi, qu'en 2011, suite à une instruction du Ministère, la Conservation Foncière a entamé l'informatisation et la saisi des biens en utilisation un logiciel.

Citons aussi que dans le processus de formulation de cette application d'enregistrement des biens, qui nécessite d'effectuer plusieurs étapes, la Conservation Foncière est à peine à la première étape, celle de l'enregistrement des noms de chaque personne ayant un bien. Les inscriptions du type, la surface, la localisation et tout autre détail constituent les prochaines étapes. C'est dire que cela affecte la fiabilité de l'information donnée du fait que les homonymes des bénéficiaires d'aide ou de logement de l'état, augmente par la suite le taux des recours.

VII-3-Fonctionnement :

VII-3-1. Sécurité, efficacité et transparence :

L'alimentation actuellement se fait dans un espace intranet, ce qui rend nécessaire d'évaluer le degré **de sécurité et d'efficacité** de cet espace virtuel.

L'intranet assure une centralisation des données, comme toutes les informations uploadées ou downloadées le sont vers ou depuis un serveur commun à tous via une interface unique. La même information est accessibles à tous ceux qui ont le droit d'accès, où qu'ils soient. C'est le principe d'intranet.

Les intranets offrent la possibilité de mettre en place de nombreuses fonctionnalités qui vont **favoriser la communication, l'échange et la complémentarité des collaborateurs et des services**. En effet, cet espace est le coordinateur entre les différents donateurs des informations. Cet espace est conçu *dans un système VPN* (virtuel private network), ce système assure une sécurité maximale de l'information centralisé.

Blog 03: *Virtual private network VPN ou réseau privé virtuel*

Le VPN est un système permettant de créer un lien direct entre des ordinateurs distants. Cette technologie, très utilisée dans le monde de l'entreprise, permet de créer un tunnel (une liaison virtuelle), via Internet, entre deux réseaux physiques géographiquement distants et ce, de manière transparente pour ses utilisateurs. Eux seuls y ont accès (d'où son caractère privé) et les données envoyées au travers de ce tunnel sont chiffrées. Ceci garantit aux utilisateurs d'un VPN qu'en cas d'interception malveillante (espionnage, intrusion, etc.), les données soient illisibles pour des tiers.⁶⁵

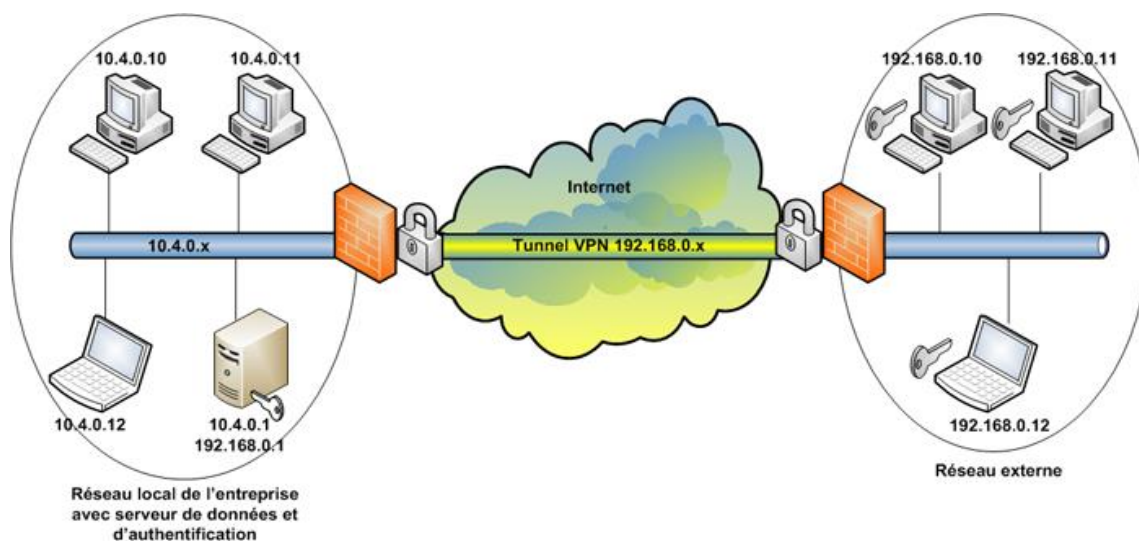


Figure 25 : Schéma représentant la logique du VPN

Le transfert des données se fait dans *un espace FTP « file transfert Protocol »*, dont la direction de fichier concerné copie les listes des mises à jour directement dans le serveur du fichier central sous une nomenclature unifié (direction –mois –année).afin que les fichiers se regroupent créant un fichier national.

L'accès par les différents réseaux est assuré par un compte privé pour chaque employé avec un mot de passe, et chaque action de rajout ou de modification est rapportée par l'identification de son chargé. Dans le but de marquer les responsabilités de qui a fait quoi et parcourir le fichier de tout privilège ou cas de corruption.

⁶⁵ Jean-Marc Bourguignon , <http://www.wefightcensorship.org/fr/article/virtual-private-network-vpn-ou-reseau-prive-virtuel.html>

Blog 04 : File Transfer Protocol (protocole de transfert de fichier), ou FTP

Est un protocole de communication destiné au partage de fichiers. Il permet, depuis un ordinateur, de copier des fichiers vers un autre ordinateur du réseau, ou encore de supprimer ou de modifier des fichiers sur cet ordinateur. Ce mécanisme de copie est souvent utilisé pour alimenter un site web hébergé chez un tiers.⁶⁶

Le protocole FTP a pour objectifs⁶⁷ de :

- permettre un partage de fichiers entre machines distantes
- permettre une indépendance aux systèmes de fichiers des machines clientes et serveur
- permettre de transférer des données de manière efficace

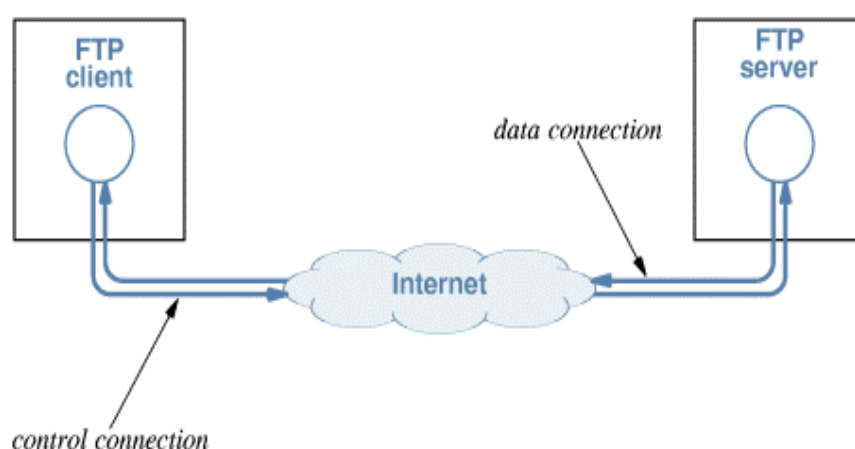


Figure 26 : Schéma représentant du Protocole de transfert des fichiers FTP

Transparence : le Fichier National du Logement est considéré comme une boîte noire, personne ne peut percevoir son contenu, même pas les différentes organisations tutelles du MHUV. Les informations sont fermées et privilégiées qu'à la direction centrale qui s'occupe du filtrage et du traitement.

Synthèse :

- Sécurité extrême
- Partage des données à temps réel et de manière de plus en plus pratique.
- Critère d'OPEN source et de transparence est absent.

⁶⁶ <http://www.culture-informatique.net/cest-quoi-un-serveur-ftp/>

⁶⁷ Jean-François PILLOU, Le protocole FTP (File Transfer Protocol) » issu de CommentCaMarche.com, septembre 2015

VII-3-2.Filtre et vérification :

Le Fichier National du Logement contrôle toute demande de logement si les postulants ne marquent pas une présence d'un bien à usage d'habitation déjà inscrit dans le fichier.

La direction du fichier reçoit les listes a contrôlé de part différents organismes :

- promoteurs (OPGI « LPL », AADL « LV », ENPI « LPP ».)
- Caisse national du logement CNL « LPA, LSP, aide »
- les différents ministères (dans le cadre de logement de fonction)
- les DLEP (Habitat rural)
- FNPOS, fonds national de péréquation des œuvres social (LS, LPA)

Blog 05 : Objectif du FNPOS

FNPOS est un fonds du ministère du travail, d'emploi et d'assurance social. Conformément à l'article 5 du décret exécutif n°96-75 du 3 février 1996, le FNPOS a pour objectif :

Aider et soutenir les salariés cotisants pour financer l'accèsion à un logement social participatif ou la construction d'un logement rural, ainsi que d'entreprendre toutes actions et mobiliser toutes sources de financement pour la création et gestion des structures de repos et détente au profit des travailleurs salariés.⁶⁸

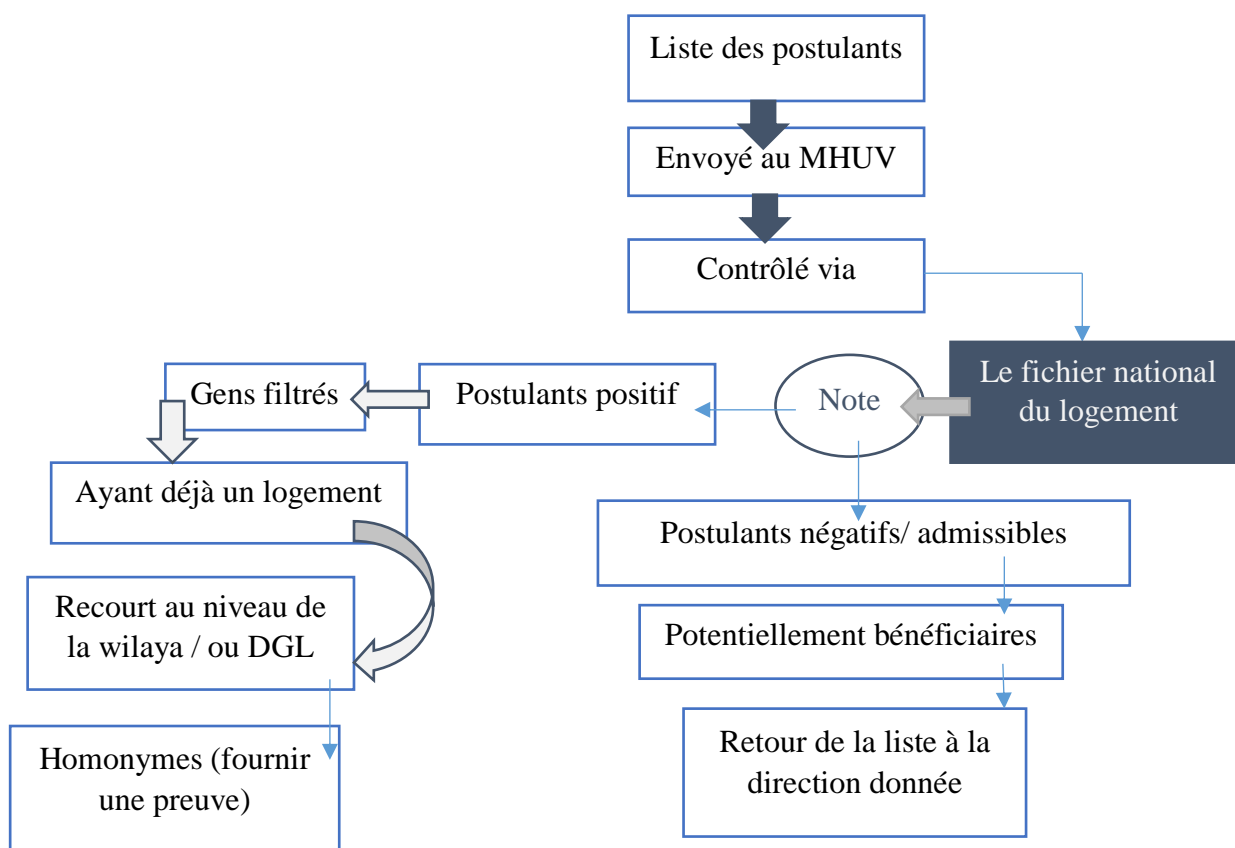


Figure 27 : Procédure de filtre et de vérification (source : auteure)

⁶⁸ Site officiel du FNPOS : <http://www.fnpos.dz/>

Le retour de vérification comprend :

- Une liste sous **format excel** où figure :
 - Une feuille d'un tableau d'identification des postulants positif ayant déjà un bien à utilisation de logement, avec le type du bien (LV, LPL, CNL, permis...) avec leur adresse et commune
 - Une feuille d'anomalie soit de saisie, ou information incomplète que le système n'a pas pu traiter.
- Un bordereau quantitatif du nombre des personnes positif et négatifs, nombre d'anomalie.

Suite à cela, ce sont les directions concernées avec des applications locales qui se chargent du retraitement des listes obtenues selon **les règles de gestion** propre à leur formule pour pouvoir en retirer les postulants éligibles dits bénéficiaires.

Durée de retours des réponses ' feedback des listes à contrôler ' :

Cela dure 2 à 3 jours jusqu'à une semaine au plus tard, car ça dépend de la présence de la personne chargé du contrôle.

Le filtre et le traitement n'est pas automatique, par le fait que le fichier est clos pour les différentes institutions. Dès lors, la vérification est faite au niveau central à travers une série d'applications et de traitement par principe d'analyse des similitudes de texte (nom-prénom-date de naissance). Les erreurs de saisies se répercutent sur la fiabilité des résultats.

Résultats :

Selon la direction central du fichier national du logement, depuis son établissement, le niveau de filtre est arrivé à déceler une moyenne de 12% des postulants Ce pourcentage varie selon la source des listes à traiter. Dans certain cas, le filtre atteint les 50 et 60% quand il s'agit des demandes exogènes formulées par les autres ministères dans le cadre du logement de fonction.

VII-4. Analyse des résultats des enquêtes :

Notre méthode d'enquête Delphi, fondée sur les interviews auprès des acteurs concernés, nous a dévoilé le fonctionnement détaillé du Fichier National du Logement, et le cheminement des données et des informations. Cette méthode nous a permis aussi de comprendre le niveau d'e-gouvernance dans le secteur de l'habitat mais aussi le niveau de défaillance dans le traitement et le monitoring des données.

Nous présentons dans ce qui suit les résultats de notre évaluation de Fichier National du Logement. ÷

1-fonctionnement :

- Le fichier se dessine sous forme de réseau d'acteurs en ligne, reliés dans un espace intranet où l'échange de données et le traitement des résultats s'effectuent.
- Quelques maillons possèdent eux-mêmes leur propre réseau et leurs acteurs décentralisés chargés de collecte et de traitement des données (exemple la CNL)
- Le fonctionnement actuel est assez rigide, mais non pas automatique.

2-Contenue et niveau de fiabilité :

- Pour ce qui appartient au MHUV est plus au moins maitrisable, mis à part quelques failles dans les archives perdues.
- La liste contenant les propriétaires des biens privés ayant des actes authentiques n'est pas comprise dans le fichier
- La liste des propriétaires relevant du promotionnel libre n'est pas comprise dans le fichier
- Des stratégies menées pour améliorer le contenu (régularisation des actes, régularisation de propriété) n'ont pas vu de suites.

➤ *En guise d'analyse du contenu, on comprend la logique suivante :*

- La récupération des données et l'alimentation du fichier, par les différents organismes affiliés directement au MHUV est relativement réussie et bien effectuée
- Toute information qui relève de la responsabilité des structures décentralisées est non transmise et ne figure pas sur le fichier car perdue. Malgré les stratégies élaborées le manque de communication affecte sévèrement la fiabilité de l'information.

3- Le fichier, comme outil technique :

- La logique de conception du fichier exige un degré maximal d'attention et de concentration afin d'assurer la fiabilité de l'information. Or plusieurs défaillances peuvent être relevées à cause des points suivants :
 - Erreur de frappe et de saisie rejetée par le système dans la phase d'analyse et de vérification.
 - Homonymes
 - Données incomplètes pour la simple raison qu'une identité imprécise ne comportant pas par exemple la date de naissance (présumé né) bloque les résultats.
 - La saisie selon les normes établies présente une complexité pour les personnes en charge d'effectuer cette tâche au sein des directions concernées par l'alimentation. Le personnel concerné bien que dans sa majorité est composé d'informaticiens, témoigne de la complexité du programme informatique utilisé et atteste le fait qu'il soit mal conçu.

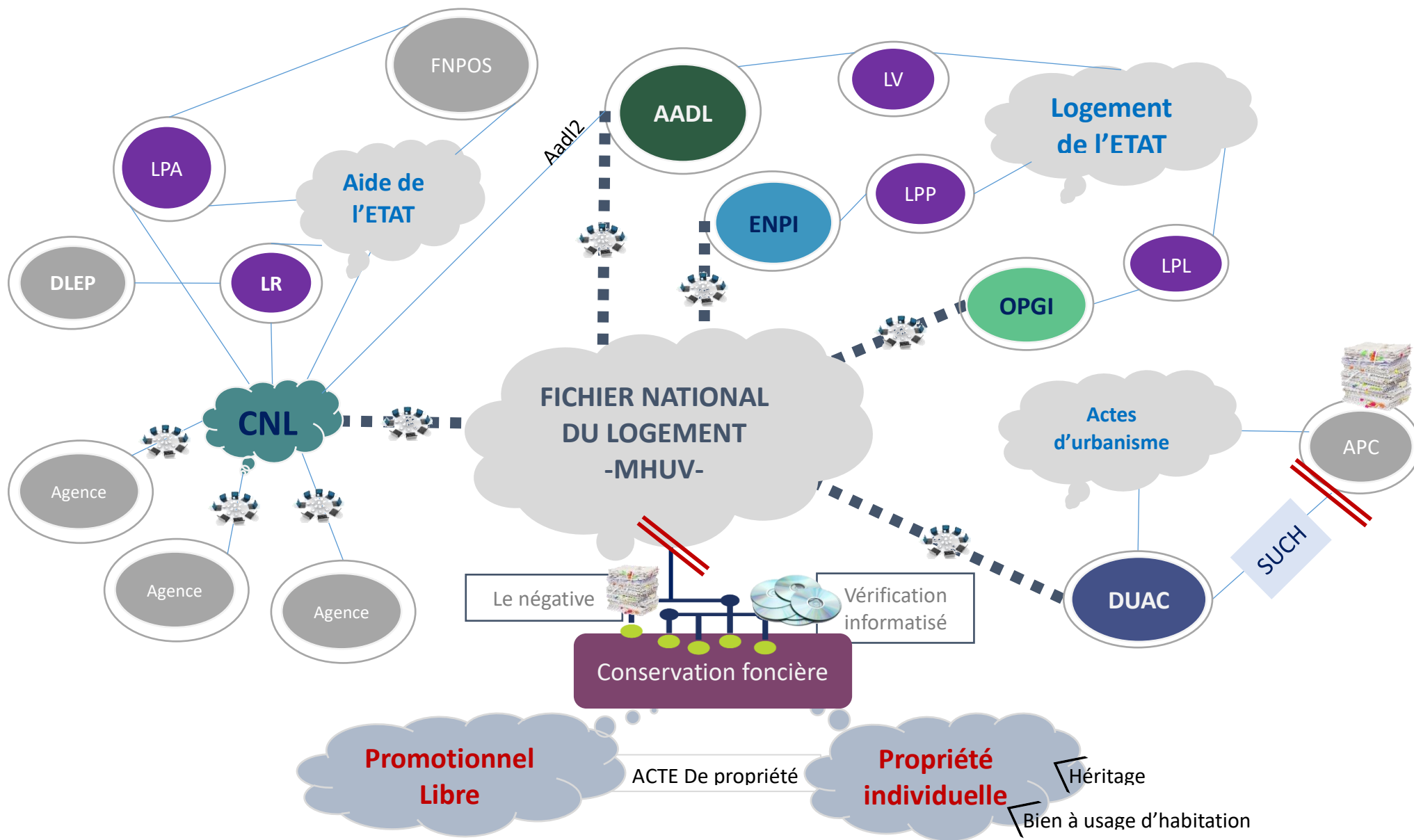


Figure 28 : schéma représentatif de la synthèse d'analyse de la logique d'alimentation du FNL (source auteure)

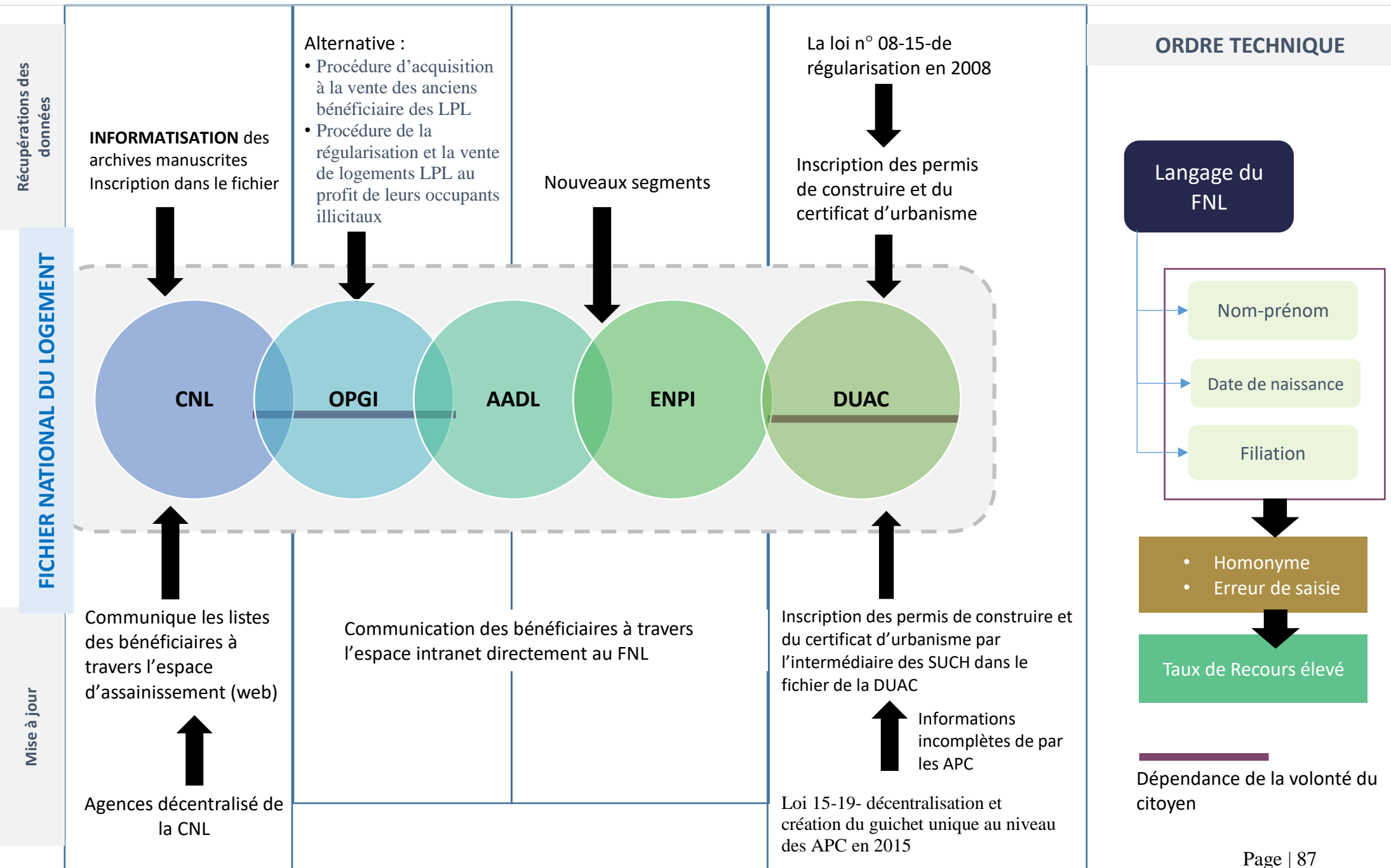


Figure 29 : schéma représentatif de la synthèse d'analyse de fiabilité du FNL (source auteure)

Conclusion de la troisième partie

Le croisement des données recueillis lors de notre enquête qui visait l'évaluation du Fichier National du Logement nous a permis de faire ressortir les faiblesses et les atouts de cet outil. Nous pouvons les résumer comme suit :

- **L'intégration des TIC :**

Le Fichier National du Logement permet de recueillir et capitaliser des données indispensables à l'évaluation de l'éligibilité ou non des postulants à un logement public. L'intégration des TIC (intranet, FTP, application de traitement, etc.) ont permis d'élaborer cet outil d'aide à la décision.

- **Fonctionnement sur un espace interactif :**

Le fichier, par sa nature, reçoit des données et fait un retour de résultats grâce à un control. L'internet constitue la base de cette interaction entre l'administration centrale (MHUV) chargée du control et du traitement et les organismes attributaires du logement (fournisseur d'information d'acquisition et vérificateur d'information avant attribution). Compte tenu du fait que la Direction du Fichier National soit la seule autorisée à accéder à l'ensemble de données collectées, les données collectées manquent totalement de transparence.

- **Interaction et collaboration :**

Une interaction et collaboration qui peut être qualifiée d'opérante est établie à l'aide de la plateforme web entre les acteurs internes de MHUV, ce qui favorise la communication de l'information pratiquement en un temps réel. En effet, comme nous l'avons vu dans le Chapitre précédent du présent mémoire, le fichier comporte un espace d'enregistrement des données communiquées par la CNL, l'OPGI, l'AADL, l'ENPI et la DUAC – tous relevant directement de leur tutelle, le MHUV.

Cependant, puisque le parc logement en Algérie n'appartient pas entièrement à l'Etat, le domaine privé est complètement négligé. Il s'agit là des propriétés relevant du domaine du promotionnel privé et aussi le bien privé à usage d'habitation. Ces deux segments gérés par les domaines dont la Conservation Foncière, ne sont pas connecté directement et instantanément

au fichier. Du fait de cette différence de réseaux, le problème de la sectorialité n'a pas pu être dépassé.

- **L'efficacité :**

Dans les limites de son fonctionnement et selon son contenu, le Fichier National du Logement est relativement efficace, interactif et répond à des demandes en un temps record, à condition que le responsable du Fichier effectue la recherche. Cependant, le principe de l'intelligence requiert l'obtention de réponse de manière systématique sans dépendre d'une personne physique.

- **La fiabilité de l'information :**

Compte tenu du nombre de recours qui ont reçu une réponse favorable, la fiabilité de l'information n'a pas encore atteint le standard souhaité. Plusieurs défaillances d'ordre technique causent des erreurs dans le filtre des demandes, tels que les homonymes. Cela est dû au mode programmatique relatif au système de langage informatique limité adopté pour l'élaboration du fichier.

- **Limites du Fichier National du Logement :**

Le Fichier National du Logement se limite à des résultats liés à l'accession à un logement ou à une aide de l'Etat. Les résultats se résument donc à ces deux aspects. Alors que dans une ville intelligente, la superposition des données est initiée afin de répondre à un vaste champ de demande de manière optimale. En d'autres termes, il s'agit d'optimiser le temps, les déplacements et les ressources. Or le Fichier National du Logement n'a pas encore parvenu à traiter et gérer une demande de logement sous tous ses aspects (localisation, disponibilité du foncier, etc.). C'est dire que plus le degré des résultats obtenus est avancé, plus le fichier jouera le rôle d'un outil incontournable d'analyse et d'aide à la décision.

- **La sécurité :**

Notre enquête a constaté que le fichier bénéficie d'un système de sécurité extrême grâce au VPN. Par ailleurs, en examinant le volet de la sécurité face au risque de la corruption, il a été relevé que l'identification des employés utilisateurs se fait par un compte privé et un mot de passe. Ainsi chaque élément porté sur le fichier, est accompagné d'une trace identifiant la personne qui a exécuté l'opération.

Malgré ces zones d'ombres, il est important tout de même de reconnaître que le fichier a réussi au-delà de certaines failles de créer un espace développé de collaboration entre les différentes sources d'information. Ceci témoigne de la volonté des pouvoirs publics à développer l'e-gouvernance du moins dans le processus de traitement des demandes d'attribution de logement.



Conclusion générale

Conclusion générale :

Dans cette recherche, nous avons été motivés par l'exploration de la question de l'e-gouvernance et l'opportunité qu'elle pourrait présenter pour améliorer la gestion de l'habitat. Pour cela, nous avons jugé nécessaire de définir ce concept et même celui dont il découle, c'est-à-dire la ville intelligente. Nous nous sommes attelés dans un premier temps d'examiner ses fondements et ses principes, puis nous nous sommes penchés sur l'exploration d'exemples étrangers afin de mieux cerner le processus d'intégration des technologies de l'information et de la communication dans la gestion urbaine. Toutefois, ce qui nous motivait davantage c'était l'évaluation de la fiabilité et l'efficacité du Fichier National du Logement, qui a été conçu en Algérie comme un outil d'aide à la décision pour l'attribution d'un logement public

Avant d'entamer notre évaluation dudit outil, nous avons jugé nécessaire de parcourir l'évolution de la politique de l'habitat en Algérie. Ceci nous a permis de cerner le contexte qui a contraint les pouvoirs publics à opter pour l'élaboration du FNL.

La sévérité de la crise de logements qui a atteint son apogée vers la fin des années 1980 a contraint les pouvoirs publics à tracer une nouvelle politique de l'habitat. Celle-ci est fondée sur la diversification des formules d'offre : logement locatif public (connu par logement social) ; logement promotionnel aidé (LPA ex LSP) ; logement en location-vente (sous le courant d'AADL) ; le promotionnel public (LPP). Ces différents segments permettent de répondre aux différents niveaux de revenu de la population mais aussi de la qualité et le type d'accession à la propriété.

Une fois que nous avons cerné la logique d'attribution de logement en Algérie, nous nous sommes penchés sur l'exploration des mécanismes de traitement des demandes de logements. Différentes par leur segment d'appartenance mais aussi par les étapes constituant la procédure, ces demandes sont traitées de différentes manières. Cependant, elles exigent toutes la collaboration entre les acteurs pour la vérification de l'éligibilité des informations délivrées sous forme de papier.

La nécessité d'instaurer un système de contrôle rigoureux de l'éligibilité des postulants a conduit à la création du Fichier National du Logement. Le manque d'information et la confidentialité du Fichier National du Logement nous a initialement compliqué la tâche. Mais notre détermination à trouver des réponses à notre problématique nous a permis de comprendre son fonctionnement, et ce à travers une méthode d'enquête ciblant l'ensemble des acteurs concernés. Nous avons effectué des entretiens avec des représentants de tous les organismes

affiliés au Ministère de l'Habitat, l'Urbanisme et la Ville y compris la direction du Fichier National.

En effet, d'après cette étude, on constate que le Fichier National du Logement est un outil qui a fait preuve de l'apport positif de l'intégration des TIC dans la gestion des demandes de logement. Ce fichier conçu sous forme d'un réseau dont chaque cellule se compose d'un sous réseau locale.

Cependant, cette collaboration et interaction reste confinée dans une sphère interne propre à la structure du Ministère de l'Habitat, l'Urbanisme et la Ville. Les données relevant d'une institution exogène ne sont pas acheminée pour l'alimentation du fichier. Si le réseau de transfert de données est bien connecté du côté des organismes relevant du MHUV, il est complètement déconnecté des organismes relevant d'autres secteurs (les collectivités locales « Ministère de l'Intérieur » et les domaines foncière « Ministère des Finances » ...)

Plusieurs stratégies ont été adoptées afin de remédier à ce dysfonctionnement qui impose une coordination intersectorielle. L'on pourrait citer la décentralisation et la création du guichet unique, la loi de régularisation, l'introduction du citoyen du certificat négative remplacé par le passage des listes des postulants présélectionnés par un control au niveau de la conservation foncière. Toutes ces approches n'ont pas réussi à améliorer la fiabilité des données et l'efficience du FNL

La présente recherche nous a permis de retenir les points ci-dessus :

- 1- Le traitement de la demande passe par deux alternatives, une première sélection basé sur la vérification des dossiers de demande par rapport aux critères (vérification traditionnelle) puis un passage au contrôle d'éligibilité des postulants assuré par le fichier national du logement (traitement informatisé).
- 2- Un manque de fiabilité de l'information en raison du manque de coordination dans le processus de contrôle des données.
- 3- Des efforts louables fournis par le Ministère de l'habitat, l'Urbanisme et la Ville en vue d'améliorer les procédures d'alimentation du Fichier National du Logement et d'assurer la collaboration entre ses organismes grâce au TIC.
- 4- Le MHUV a réussi de faire un saut dans le processus la récupération et archivage des données sur les propriétaires de logement.
- 5- Le Fichier National du Logement, bien que relativement performant, demeure limité de par l'interface informatique utilisé, alors que l'e-gouvernance incite à plus d'efficience.

- 6- Nécessité d'améliorer la stratégie de collecte des données, et le recours à plusieurs alternatives selon le besoin.
- 7- Le 1^{er} obstacle d'interconnexion entre les différents acteurs concerné par la gestion de l'habitat est le manque d'un langage, d'une base ou d'un outil commun qui permettrait une meilleure circulation et échange des données instantanément.

Lors de l'élaboration de notre enquête, et suite à l'analyse des résultats, nous avons pensés à plusieurs idées qui pourraient éventuellement améliorer le fonctionnement du Fichier National du Logement. Nous les présentons comme suit :

Afin de bien cerner la propriété du parc logement, on fait recours à la cartographie comme support qui globalise et balaie tout le territoire.

- Intégration des SIG, comme outil de stockage de donnée mais aussi outil d'analyse et d'aide à la décision.
 - Le mode de fonctionnement des SIG s'appuie sur la superposition des couches de données (multitude de données relevant de différentes directions)
 - Sa comptabilité avec les différents types de fichier et de sources (OPEN SOFTWARE)
 - La possibilité de travailler par portion puis les juxtaposer pour balayer tout le territoire (travaille moins lourd et plus maitrisable)
- Décentralisation de mode de récupération des données de l'échelle central à l'échelle locale (commune)
 - L'assemblée populaire communal contient les informations les plus vitales sur ses résidents.
 - la commune actuellement fait l'objet d'un développement administratif dans l'informatisation et la numérisation des données.
- Passage d'enregistrement par nom d'individu à l'enregistrement par traçage électronique de l'individu (la biométrie). Comme langage commun d'identification et d'authentification.

L'enjeu est de rendre le Fichier National du Logement 'smarter' et comme un outil d'aide à la décision et de planification.

Gestion de l'offre et de la demande du logement en Algérie
Degré d'Implication de l'e gouvernance

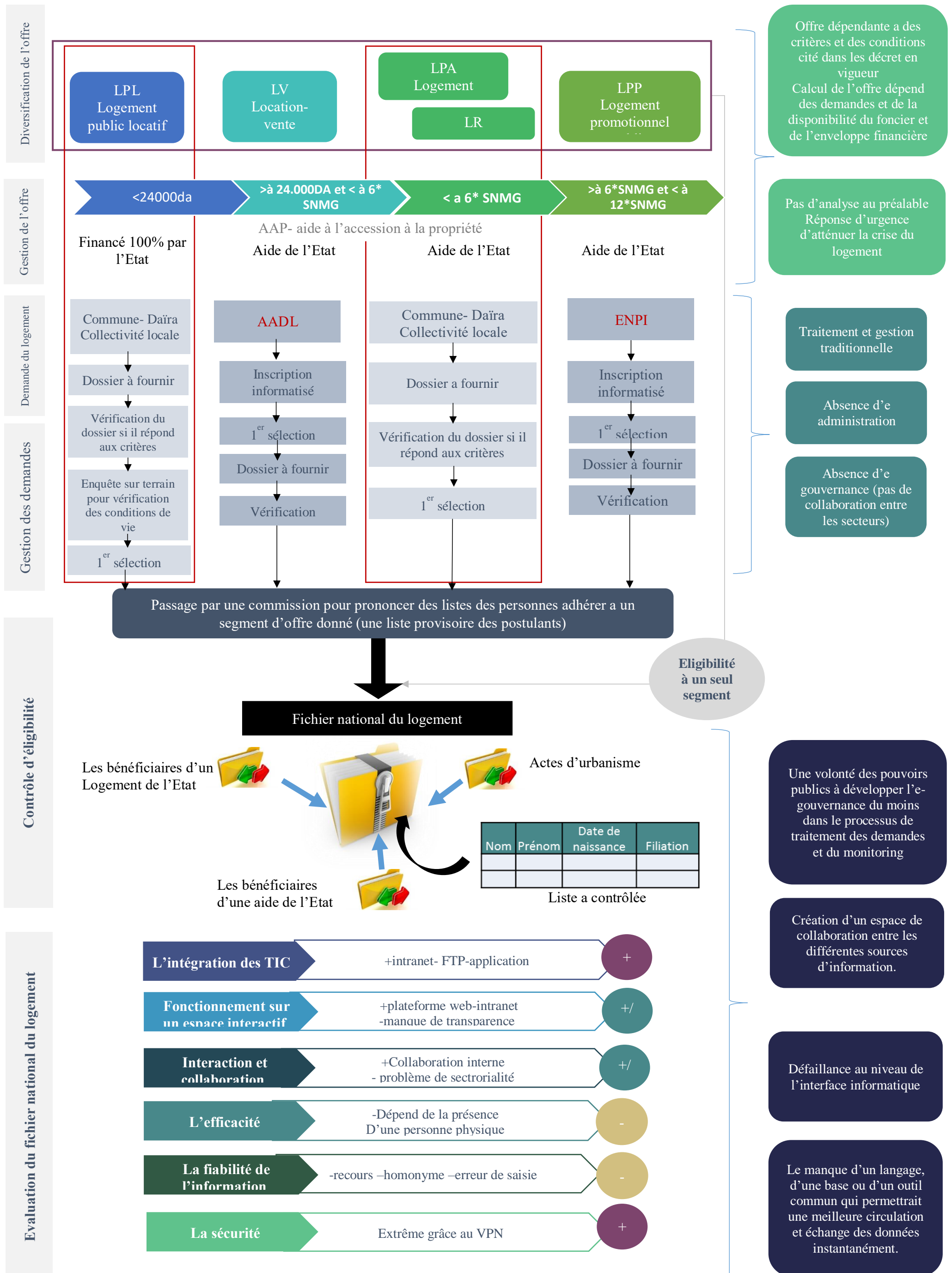


Figure 30 : Synthèse de la procédure de la gestion de la demande su logement en Algérie (source : auteure)

Les perspectives de la recherche :

« Une bonne réflexion commence par des interrogations et fini avec des interrogations »

JACQUELINE MORAND-DEVILLER

Cette présente recherche avait commencé par trois principales questions :

- Le Fichier National du Logement est-t-il fiable et efficient ?
- Comment peut-on évaluer la fiabilité et l'efficience du FNL ?
- Comment peut-on améliorer la fiabilité et l'efficience du FNL ?

Elle s'achève, ou dirons-nous se poursuivrait par d'autres questions :

- La gestion de l'habitat interpelle l'implication de plusieurs acteurs et de ce fait plusieurs secteurs : comment les inciter à travailler solidairement ? comment briser les barrières entre les différents silos et parvenir à développer l'intelligence urbaine ?
- La ville intelligente exige la collecte, le traitement puis l'exploitation et le partage des données. D'autre part, l'habitat secteur de convergence entre besoin et génération de donnée, quels types de données peut-on produire afin de gérer les nouveaux défis urbains ?



Bibliographie

Bibliographie :

Ouvrage :

CLIFT Steven; E-government and e-democracy: representation and Citizen Engagement in the information age, 2003; pp. 15-16

DAHMANI Krimo et MOUDJARI Messaoud, Praxi d'habitat social, revers et couronnement, OPU, 2013, p160.

Dr DJIAR Kahina Amal, « Politics and housing in 1950s French Algiers », in , Swenarton, I, Trolani and H Webster, Edition, The Politics ok making London, Routledge, 2007.

Dr DJIAR Kahina Amal, Politique de l'Habitat en Algerien cinquante ans après, In, la ville ALG, 50 ans après , bilan et previsions d'avenir, sous la direction de Pr BAOUNI Tahar, Edition, M DJAZAIR, 2014

Europa.eu, in, publications PMC « Performances Management Consulting », e-gouvernance Les relations état-citoyens à l'heure du numérique Panorama, enjeux et perspectives en Afrique, avril 2009.

GAURAV Relhan, Kremena Ionkova, Rumana Huque, Good Urban Governance through ICT: Issues, Analysis, and Strategies, edition, The World Bank, Washington DC.

HAMIDOU Rachid, Le logement, un défi, Alger OPIJ/ENAP/ENAL.1989, page29.

JOËLLE Simard, la ville intelligente comme vecteur pour le développement durable : le cas de la ville de Montréal, maîtrise en environnement, université de Sherbrooke, juillet 2015.

LAUGIER Robert, La ville de demain : intelligente, résiliente, frugale, post-carbone ou autre, Une synthèse documentaire, Edition, Centre de Ressources Documentaires Aménagement, Logement et Nature SG/SPSSI/MD, république française, mars 2013

LEVEY J. et LUSSAULT M, Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés, article « habitat », édition : Belin, 2003, pp.437- 438

MEGHRAOUI CHOUGUKAT Nacira, « Quel habitat pour l'Algérie, la nouvelle ville de Constantine », Edition, Media-Plus, Constantine 2006, P40.

NORDIE Richard r, Agnès Thouvenot, Sylvie Pissier, Véronique Pélot, Marie-Pierre Ruch, Habitat et modes de vie - Un état des savoirs théoriques et des pistes de réflexion appliquées, Tome 01, Edition : Agence d'urbanisme, pour le développement de l'agglomération lyonnaise, décembre 2012.

ONU-HABITAT et Droits Unies des droits de l'homme, Le droit à un logement convenable, fiche d'information N 21/R01, Juin 2010.

LAUGIER Robert, La ville de demain : intelligente, résiliente, frugale, post-carbone ou autre, Une synthèse documentaire, Edition, Centre de Ressources Documentaires Aménagement, Logement et Nature SG/SPSSI/MD, république française, mars 2013

SAFAR ZITOUN Madani, Le logement en Algérie : programmes, enjeux et tensions, in, Confluences Méditerranée ; l'Algérie 50 ans après, Edition, Le Harmattan, N81, 2012, p 236.

SAINT AMAND Gilles, E. Gouvernement en ligne : Cadre d'évolution de l'administration électronique, Juillet 2005

THIERRY Paquot, Habitat, habitation, habité. Ce que parler veut dire..., Informations sociales, 3/2005 (n° 123), p. 48-54.

Documents et rapports :

Commissariat général au développement durable Délégation au développement durable, le point sur les villes intelligentes, n° 143, Septembre 2012.

DANIELOU Jean –La ville intelligente : état des lieux et perspectives en France, direction : Catherine LARRIEU, « Collection «Études et documents Études et documents Études et documents» (DDD et CGDD), n°73, Novembre 2012.

LA GOUVERNANCE ÉLECTRONIQUE, Recommandation Rec. (2004)15 adoptée par le Comité des Ministres du Conseil de l'Europe le 15 décembre 2004

ORSAS Lorraine, méthode DELPHI, dossier documentaire, 19 février 2009

Plan de gouvernement, in, Politique gouvernementale dans le domaine de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville, Septembre 2015.

JULIEN Damon, «Smart Cities. Efficace, innovante, participative : comment rendre la ville plus intelligente», Rapport pour l'institut de l'entreprise, Novembre 2013.

Mémoire et thèse :

AMRANE Mokhtar, le logement social en Algérie -les objectifs et les moyens de production, in, mémoire de magister, université Mentouri Constantine.

HEROUA Abdelkrim, Evolution des politiques de l'habitat en Algerie, Le LSP comme solution à la crise chronique du logement, in, mémoire de magister, Université Ferhat Abbas, Setif, 2011-2012.

MEZRAG Hadda, Le logement social collectif : Entre la conception et l'usage, thèse de doctorat, Université Mohamed Khider – Biskra, février 2015

ORGANISATIONS ET ASSOCIATIONS :

- SerdaLab dans le Livre Blanc
- INTA, international New Towns Association, Fr, association international du développement Urbain.
- Chambre de commerce du Canada, 2012
- Commissariat général au développement durable Délégation au développement durable, le point sur les villes intelligentes, n° 143, Septembre 2012

Articles :

Boualem TOUARIGT, un sens à tout acte, Direction de l'urbanisme, de l'architecture et de la construction de la wilaya d'Alger, el djazair.com, N°102, jan 2017

Francis Pisani, La Tribune.fr, art ; Mais d'où vient cette idée bizarre de «ville intelligente » ?

Nurdianah Md Nur, La BHD de Singapour utilise le SIG pour l'aménagement du territoire « Singapore's HDB leverages GIS for land use planning », July 14, 2016, Sign up for MIS Asia eNewsletters

Jean-François PILLOU, Le protocole FTP (File Transfer Protocol) » issu de CommentCaMarche.com, septembre 2015

Y. Jeanneret, Y'a-t-il (vraiment) des technologies de l'information ?, Septembre, 2000

Jean-Marc Bourguignon, <http://www.wefightcensorship.org/fr/article/virtual-private-network-vpn-ou-reseau-prive-virtuelhtml.html>

Sites internet :

BienEtre :<http://blogdesante.info/article/des-exemples-de-smart-city-et-les-villes-intelligentes-dans-le-monde>

Culture informatique : <http://www.culture-informatique.net/cest-quoi-un-serveur-ftp/>

Esri, understanding our world, winter 2009-2010:

<http://www.esri.com/news/arcnews/winter0910articles/singapore-uses.html>

<http://www.ethiopianairlines.it/blog/2016/08/23/addis-abeba/>

Petite entreprise.net, tout pour l'entrepreneur : <http://www.petite-entreprise.net/P-2198-83-G1-definition-d-un-intranet.html>

Site officiel de l'AADL : <http://www.aadl.com.dz/>

Site officiel de la CNL, <http://www.cnl.gov.dz/fr/presentation/missions>

Site officiel de l'ENPI : <http://www.enpi.dz/>

Site officiel du FNPOS : <http://www.fnpos.dz/>

Site officiel de l'OPGI, http://www.opgi.dz/opgi_darbeida/presentation%20de%20l'office.asp

Smart Grids- CRE : <http://www.smartgrids-cre.fr/index.php?p=smartcities-caracteristiques>

Décrets et lois :

- DECRET 64-341, PROMULGUE LE 02 DECEMBRE 1964
- LA CHARTE D'ALGER, 1964.
- Le Décret exécutif n°08-142 du 05 du 11 mai 2008 fixant les règles d'attribution du logement public locatif.
- le Décret exécutif n° 01-105 du 23 Avril 2001, JORADP n°25, du 29 avril 2001 modifié et complété par l'arrêté du 23 juillet 2001 et l'arrêté du 2 octobre 2013.
- le décret exécutif du 15 juillet 2014.
- la loi 15-19 inscrit dans le décret exécutif du 25-01-2015.
- la loi n° 08-15 du 20 juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement.



Annexes

Annexes :

- 1- Fiches d'entretien au MHUV
- 2- Fiches d'entretien aux organismes tutelles
- 3- Les conditions d'attribution du logement :
 - LPL Logement Public Locatif
 - LV Location-vente
 - LPP Logement Promotionnel Public
 - LPA Logement Promotionnel Aidé
- 4- Article de presse : que cache le fichier national du logement ?
- 5- Article : GIS AND MAPPING IN HOUSING

Ecole polytechnique d'architecture et d'urbanisme

Laboratoire de recherche : ville et urbanisme et développement durable

Axe : Habitat, architecture et développement

Objet : fiche d'entretien élaboré dans le cadre d'un master recherche, par LAGATI MERIEM et encadrée par Dr DJIAR Kahina.

Thème : ville intelligente : apport des TIC dans la gestion de l'habitat

Sujet : l'introduction de l'e-gouvernance dans l'attribution du logement social, gestion de l'offre et de la demande.

Cas du : fichier national du logement.

Problématique dénoncé :

Comment l'e gouvernance peut-elle contribuer à améliorer la gestion de l'attribution du logement social en Algérie ?

Notre Objectif :

- Améliorer les procédures administratives duquel la gestion de l'habitat
- Intégrer les TIC dans le stockage et le traitement des données
- Accroître et fiabiliser le fichier national du logement
- Prouver la possibilité d'aller vers la numérisation comme moyen plus efficace dans la gestion et la gouvernance.

Mots clés :

Logement social, gestion de l'offre et de la demande ; fichier national du logement

Questions suggérées !

Gestion de l'offre et de la demande

- La politique et les intentions de l'état dans l'attribution du logement
 - Programmes chiffré du dernier quinquennal et les bilans statistiques concernant :
 - le taux de demandes du logement social sur la wilaya d'Alger
 - Le taux d'offre
 - Les programmes prévus !
 - les obstacles de gestion rencontrés

- Diversification de l'offre :
4 segments, prenant :
 - Cas du **logement social**
 - Définition
 - Critères d'identification des bénéficiaires

Gestion de l'offre :

Comment se fait la gestion de l'offre ? (mécanisme de planification)

- Sur quelle base il se calcul ?
- Quelle sont les facteurs (critères) de décision de l'offre ?
- Comment elle se fait la planification et/ou l'étude de la demande?

Comment se gère l'attribution du logement en Algérie ?

- Gestion **déconcentré** de la demande du log type LPL
 - Procédure de la demande
 - Le dossier
 - Traitement du dossier
 - Procédure du traitement selon les différentes échelles « communale, wilaya, central « ministériel »- détaillé !
 - La durée
 - les problèmes rencontrés

- Gestion **centrale** de l'offre du logement de type LPL
 - Le rôle du MHUV ?
 - Le but de la commission «qu'est ce qu'il se passe réellement au niveau de la commission ! »
 - Enregistrement des bénéficiaires

Etant que notre recherche s'intitule sur l'e gouvernance « la gouvernance électronique », la question la plus pertinente cadre **les mécanismes administratifs**, dès lors :

- ✓ De quoi se compose l'administration concernée par la gestion de l'offre et de la demande ?
- ✓ Quels sont les acteurs qui rentrent dans la gestion de l'offre et de la demande du logement ? et comment ils interviennent ?
- ✓ Ou on est-il dans le domaine de la Numérisation ?

Fichier national du logement :

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

Selon le Plan de Gouvernement, in, Politique gouvernementale dans le domaine de l'HUV, septembre 2015 ; Article 59 –décret N° 08-142

Delà,

- Qu'est-ce qu'un fichier national du logement ?
- Comment il s'établie ?
- Autrement dit, comment se font les recensements et les enregistrements ? Sur quel support ? Et à l'aide de quel outil ? « **mécanisme d'enregistrement** »
- A Quel niveau est-il achevé ?

A précisé : combien il a pris du temps ? , est-ce-que son élaboration est cadré par un délai ?

- Qu'est ce qu'il contient ?
- Qu'est ce qu'il offre ?
- Quels sont les problèmes rencontrés ? « ses limites »
- Comment le fichier national du logement renforce-t-il les principes de transparence, d'équité dans l'attribution du logement ?

... .. Et D'autre éclaircissement en relation S'il vous plait.

Merci Madame pour votre aide.

Envoyé par email : le 20-07-2016 et renvoyé le 31-08-2016

Ecole polytechnique d'architecture et d'urbanisme

Laboratoire de recherche : ville et urbanisme et développement durable

Axe : Habitat, architecture et développement

Thème : ville intelligente : apport des TIC dans la gestion de l'habitat

Sujet : l'introduction de l'e-gouvernance dans l'attribution du logement social, gestion de l'offre et de la demande.

Cas du : fichier national du logement.

Problématique dénoncé :

Comment l'e gouvernance peut-elle contribuer à améliorer la gestion de l'attribution du logement social en Algérie ?

Notre Objectif :

- Améliorer les procédures administratives duquel la gestion de l'habitat.
- Intégrer les TIC dans le stockage et le traitement des données.
- Accroître et fiabiliser le fichier national du logement.
- Prouver la possibilité d'aller vers la numérisation comme moyen plus efficace dans la gestion et la gouvernance.

Pour cela, on fait recours à entretenir et avoir des explications des acteurs concernés qui rentrent en vigueur pour mieux appréhender le mécanisme de gestion et de monitoring des demandes.

Les acteurs à entretenir :

- MHUV –sous-direction du fichier national du logement
- DUAC –direction des actes d'urbanisme
- CNL – direction du fichier
- AADL
- OPGI- service informatique.
- Commune –service d'urbanisme –et service social
- Direction des domaines – direction du fichier
- DGL –sous-direction SIG

DUAC : direction d'urbanisme, d'architecture et de la construction

Sous-direction des actes d'urbanisme

- 1- Quels type d'actes vous traitez/vous rassemblez a votre niveau ?
Parlons des permis de construire et de régularisation !
 - Comment vous collaborez avec les APC ?
 - Par quel outil ?
 - Durée !
- 2- La loi 08-15 de régularisation, a régularisé combien de construction jusqu'à nos jours ?
- 3- Comment vous alimenter le fichier national du logement ?
 - Est-ce que vous possédez d'un fichier local propre à vous ? et Quesque il contient ?

La direction des domaines

- 1- Fichier des domaines fonciers :
 - Quesque il enregistre ?
 - Quel type d'acte/bien
 - Comment ? et sur quel support ?
 - Comment ressortir la négative ?
 - Et comment vérifier les listes des demandeurs du logement adressé par le MHUV ?

AADL : agence national d'aménagement et du développement du logement

Cadre de la location-vente

- 1- D'abord, pouvez-vous m'expliquer le mécanisme de la gestion d'une demande du logement AADL ?
 - Comment les dossiers sont traités ?
 - Comment les postulants possèdent ?
 - Comment vous vérifiez l'éligibilité des postulants ?
- 2- Après avoir bénéficié d'un logement aadl, comment se fait l'enregistrement des bénéficiaires ?
 - Dans quel outil ?
 - Durée ?
 - Comment cela est connecté au Fichier National du Logement ?
- 3- Est-ce que les enregistrements se font après avoir l'acte ou dès l'attribution du logement ? et comment vous gérer les anciens bénéficiaires ?
- 4- Concernant les actes, comment sont-ils fournis ?

CNL : caisse national du logement

- 1- Visant directement le fichier d'enregistrement des bénéficiaires des aides de l'état dans le cadre d'un logement !
 - Y va-t-il un fichier propre à l'enregistrement ?
 - Il est inscrit dans quel outil ?
 - Comment il alimente le fichier national du logement ?
 - Comment il se fait le traitement des demandes LSP ?

- 2- J'ai écouté parlé du provisoire ?
 - C'est quoi exactement ?
 - A qui il est fourni ? et pourquoi c'est juste un provisoire ?

OPGI : office de promotion et de gestion immobilière

- 1- D'abord, quelles formules sont traitées par les OPGI dans le cadre du logement ?

- 2- Comment les bénéficiaires sont enregistrés ?
 - dans quel outil ?
 - quand ? (dès l'attribution ou jusqu'à l'acquisition du logement ?
 - * concernant les anciens bénéficiaire comment vous avez adopté leur enregistrement ?

- 3- à propos de la loi d'acquisition du logement (08-147), comment vous l'avez effectué ?
(actes authentiques)

- 4- comment les OPGI alimentent le fichier national du logement ?
 - outil !
 - durée !
 - lacunes ou problèmes !

Vu le décret exécutif n° 98-43 du 4 Chaoual 1418 correspondant au 1er février 1998 fixant les conditions et modalités de transfert du droit au bail d'un logement à caractère social relevant du patrimoine des O.P.G.I. ;

Vu le décret exécutif n° 07-10 du 22 Dhou El Hidja 1427 correspondant au 11 janvier 2007 fixant les conditions et les modalités d'application de la réduction du prix de la location et du prix de vente des logements publics locatifs au profit des moudjahidine et des ayants droit ;

Décète :

Article 1er. — Le présent décret a pour objet de fixer les règles d'attribution du logement public locatif.

CHAPITRE I

DES CONDITIONS D'ATTRIBUTION DU LOGEMENT PUBLIC LOCATIF

Art. 2. — Il est entendu au sens du présent décret par logement public locatif le logement financé par l'Etat ou les collectivités locales et destiné aux seules personnes dont le niveau de revenus les classe parmi les catégories sociales défavorisées et dépourvues de logement ou logeant dans des conditions précaires et/ou insalubres.

Le logement public locatif peut également servir à la satisfaction de besoins locaux nés de situations exceptionnelles ou d'intérêt général avéré.

Art. 3. — Ne peut postuler à l'attribution d'un logement public locatif au sens du présent décret, la personne qui :

- possède en toute propriété un bien immobilier à usage d'habitation ;
- est propriétaire d'un lot de terrain à bâtir ;
- a bénéficié d'un logement public locatif, d'un logement social participatif, d'un logement rural ou d'un logement acquis dans le cadre de la location-vente ;
- a bénéficié d'une aide de l'Etat dans le cadre de l'achat ou de la construction d'un logement ou de l'aménagement d'un logement rural.

Ces exigences concernent également le conjoint du postulant.

Art. 4. — Ne peut bénéficier d'un logement public locatif, au sens du présent décret, que la personne qui réside depuis au moins cinq (5) années dans la commune de sa résidence habituelle et dont le revenu mensuel du ménage n'excède pas vingt-quatre mille dinars (24 000 DA).

Art. 5. — Le postulant doit avoir vingt et un (21) ans au moins à la date de dépôt de sa demande.

Art. 6. — La demande de logement public locatif est formulée sur un imprimé dont le modèle-type est fixé par arrêté du ministre chargé du logement. Elle doit être accompagnée d'un dossier constitué des pièces justificatives suivantes :

- un extrait de l'acte de naissance (n°12) ;
- une fiche familiale pour les postulants mariés ;
- un certificat de résidence ou tout autre document administratif justifiant de la résidence ;
- un relevé des émoluments ou toute attestation de revenus ou de non revenus ;
- un certificat négatif du postulant et de son conjoint délivré par la conservation foncière ;
- une déclaration sur l'honneur par laquelle le postulant déclare avoir pris connaissance des conditions d'attribution des logements, objet du présent décret, être en conformité avec celles-ci et n'avoir pas postulé à l'attribution d'un logement public locatif dans une autre daïra.

Toute fausse déclaration du demandeur de logement entraîne son exclusion de la liste des demandeurs et ce, nonobstant les poursuites judiciaires à son encontre.

Le modèle-type de cette déclaration est formalisé sur un imprimé dont le modèle-type est fixé par le ministre chargé du logement.

Art. 7. — La demande de logement est déposée auprès de la commission de daïra concernée contre remise d'un récépissé portant le numéro et la date d'enregistrement.

Elle est enregistrée suivant l'ordre chronologique de sa réception sur un registre spécial, coté et paraphé par le président du tribunal territorialement compétent.

CHAPITRE II

DES MODALITES DE TRAITEMENT DES DEMANDES

Section 1

Du programme du logement public locatif

Art. 8. — Trois (3) mois avant la date prévisionnelle de réception du programme de logements viabilisés, le promoteur immobilier adresse au wali et au directeur de wilaya chargé du logement, un état faisant ressortir la consistance, la localisation, ainsi que le calendrier de réception dudit programme à mettre en exploitation.

Dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception de l'état visé à l'alinéa ci-dessus, le wali fixe par arrêté les dates de lancement et de clôture des travaux de la commission de daïra ainsi que la consistance du programme des logements à attribuer, tenant compte des dispositions des articles 9 et 12 du présent décret.

Cet arrêté est notifié au chef de daïra concerné et au directeur de wilaya chargé du logement.

— de prise en charge par le budget de l'Etat, des voiries et réseaux divers (VRD) primaires et secondaires.

Art. 7. — Les taux d'abattement applicables sur la valeur des terrains affectés à l'implantation des logements promotionnels publics, sont fixés conformément à la législation et la réglementation en vigueur.

CHAPITRE 2

DES CONDITIONS D'ACCES AU LOGEMENT PROMOTIONNEL PUBLIC

Art. 8. — L'accès au logement promotionnel public est 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 ;

— n'ayant pas bénéficié, ni lui ni son conjoint, d'une aide financière de l'Etat pour la construction ou l'acquisition d'un logement ;

— ayant un niveau de revenus supérieur à six (6) fois et inférieur ou égal à douze (12) fois le salaire national minimum garanti.

Art. 9. — Les bénéficiaires du logement promotionnel public sont soumis aux règles de la copropriété, telles que définies par la législation et la réglementation en vigueur.

CHAPITRE 3

DES MODALITES DE VENTE DU LOGEMENT PROMOTIONNEL PUBLIC

Art. 10. — La demande d'acquisition d'un logement promotionnel public est formulée sur un imprimé-type auprès du promoteur désigné.

Il sera délivré aux postulants éligibles retenus, une décision d'affectation,

Les modèle-types de la demande et de la décision, cités ci-dessus, seront fixés par le ministre chargé de l'habitat.

Art. 11. — Les demandes d'acquisition d'un logement promotionnel public, sont traitées selon des conditions et des modalités qui sont définies par arrêté du ministre chargé de l'habitat.

Art. 12. — L'acte de vente sera établi à la date d'achèvement de la construction et le paiement par le bénéficiaire des sommes dues, conformément à la législation en vigueur.

Art. 13. — Le logement objet de la vente est soumis aux règles d'incessibilité édictées par la législation et la réglementation en vigueur et notamment celles fixées par l'article 57 de la loi n° 07-12 du 21 Dhou El Hidja 1428 correspondant au 30 décembre 2007, modifiée, susvisée.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS FINALES

Art. 14. — Le transfert de propriété du logement attribué dans le cadre du logement promotionnel public, est subordonné au règlement de la totalité du prix du logement.

Art. 15. — En cas de décès du bénéficiaire, le droit au transfert des actifs et passifs se rapportant au logement attribué est exercé conformément à la législation en vigueur.

Art. 16. — Le bénéficiaire d'un logement promotionnel public ne peut, à peine de nullité, céder son logement avant d'avoir satisfait toutes les obligations et les conditions requises liées au transfert légal de la propriété à son profit.

Art. 17. — Le présent décret sera publié au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 17 Ramadhan 1435 correspondant au 15 juillet 2014.

Abdelmalek SELLAL.

DECISIONS INDIVIDUELLES

Décret présidentiel du 16 Ramadhan 1435 correspondant au 14 juillet 2014 mettant fin aux fonctions d'un directeur d'études à la présidence de la République (secrétariat général du Gouvernement).

Par décret présidentiel du 16 Ramadhan 1435 correspondant au 14 juillet 2014, il est mis fin aux fonctions de directeur d'études à la présidence de la République (secrétariat général du Gouvernement), exercées par M. Abdellah Oussedik, admis à la retraite.

Décret présidentiel du 21 Rajab 1435 correspondant au 21 mai 2014 mettant fin aux fonctions de l'inspecteur général du ministère des affaires étrangères.

Par décret présidentiel du 21 Rajab 1435 correspondant au 21 mai 2014, il est mis fin aux fonctions d'inspecteur général du ministère des affaires étrangères exercées par M. Abdelhamid Senouci Bereksi, appelé à exercer une autre fonction.

Conditions d'éligibilité**شروط الأهلية**

Les conditions d'éligibilité telles que définies par le décret exécutif n° 01-105 du 23/04/2001, modifié et complété fixant les modalités d'acquisition du logement dans le cadre de la formule location-vente, sont :

تحده شروط الأهلية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23/04/2001 والمتضمن تحديد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، المعدل والمتّم :

- L'âge du souscripteur ne doit pas dépasser soixante dix (70) ans; - سن المکتتب لا يتجاوز سبعين (70) سنة،
- Le revenu du ménage doit être compris entre 24000 Da et six (6) fois le SNMG ; - يجب أن يتراوح دخل الأسرة (الزوج والزوجة) ما بين 24000 دج كأدنى حد وست (6) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون كأقصى حد
- Le souscripteur et/ou son conjoint ne possèdent pas, ou n'ont pas possédé, en toute propriété un bien à usage d'habitation ; - المکتتب(ة) و/أو زوجه لا يملكان أو لم يسبق لهما امتلاك ملكية كاملة لعقار ذي استعمال سكني،
- Le souscripteur et/ou son conjoint n'ont pas bénéficié d'une aide financière de l'Etat pour l'acquisition ou la construction d'un bien immobilier ; - المکتتب(ة) و/أو زوجه لم يستفيدا من إعانة مالية من الدولة لشراء أو بناء ملك عقاري،
- Résidence du souscripteur dans la wilaya concernée par le programme de logement. - إقامة المکتتب في الولاية المعنية بالبرنامج السكني المخصص لها.

Documents à fournir**الوثائق الواجب تقديمها**

- 1 - Copie légalisée de la pièce d'identité : 1 - نسخة من بطاقة التعريف الوطنية مصادق عليها :
- 2 - L'acte de naissance n° 12 (en cours de validité) : 2 - شهادة الميلاد مستخرجة من مكان الازدياد : (أصلية رقم 12) (غير منتهية الصلاحية)
- 3-a) La dernière fiche de paie (pour les salarié(e)s) : 3 - أ) آخر كشف للراتب (للأجراء) :
- b) Dernière déclaration des impôts sur les revenus (fonctions libérales) : ب) آخر تصريح بالضريبة على المداخيل (للمهن الحرة) :
- c) Dernière attestation de pension (retraité(e) ou pensionné(e)) : ج) آخر شهادة معاش (للمتقاعدين أو ذوي المنح) :
- 4 - Certificat de résidence (daté de moins de 1 mois) : 4 - شهادة الإقامة (لا تقل عن شهر واحد (1)) :
- 5 - Copie de la carte de sécurité sociale (CNAS ou CASNOS) : 5 - نسخة من بطاقة الضمان (CNAS ou CASNOS) :

Dans le cas où vous êtes marié(e)**في حالة الزواج**

- 6 - Copie de l'acte de mariage. 6 - نسخة من عقد الزواج.
- 7 - Fiche familiale récente. 7 - شهادة عائلية حديثة.
- 8 - Acte de naissance N° 12 du conjoint (en cours de validité) : 8 - شهادة ميلاد الزوج(ة) رقم 12 (غير منتهية الصلاحية) :
- 9-a) La dernière fiche de paie (pour les salarié(e)s) : 9 - أ) آخر كشف لراتب الزوج(ة) (للأجراء) :
- b) Dernière déclaration des impôts sur les revenus (fonctions libérales) : ب) آخر تصريح بالضريبة على المداخيل (المهن الحرة)
- c) Dernière attestation de pension (retraité(e) ou pensionné(e)) : ج) آخر شهادة معاش للزوج(ة) (للمتقاعدين أو ذوي المنح).
- 10 - Copie de la carte de sécurité sociale du conjoint : 10 - نسخة من بطاقة الضمان الاجتماعي الخاصة بالزوج(ة) :

ملاحظات :

- من الضروري الإجابة على كل الأسئلة الواردة في هذه الاستمارة الخاصة بطلب السكن.
- يتم رفض كل طلب في حالة عدم توفير كل الوثائق المطلوبة.

Remarques :

- Il est impératif de répondre à toutes les questions figurant sur le présent formulaire de demande de logement.
- Tout dossier incomplet (manque de pièces exigées) entraînera le rejet de la demande.

Logement Promotionnel Aidé

Le Logement Promotionnel Aidé (LPA)

Le logement promotionnel aidé est un logement neuf réalisé par un promoteur immobilier conformément à des spécifications techniques et des conditions financières définies.

Il est destiné à des postulants éligibles à l'aide de l'Etat.

Ce segment s'adresse à des postulants à revenus moyens ; l'accès à ce type de logement est réalisé selon un montage financier qui tient compte d'un apport personnel, d'un crédit bonifié et d'une aide frontale directe.

Qui peut bénéficier du Logement Promotionnel Aidé?

Ne peut prétendre au Logement Promotionnel aidé la personne qui :

- possède en toute propriété un bien immobilier à usage d'habitation ;
- est propriétaire d'un lot de terrain à bâtir ;
- a bénéficié d'un logement public locatif, d'un logement social participatif, d'un logement rural ou d'un logement acquis dans le cadre de la location-vente ;
- a bénéficié d'une aide de l'Etat dans le cadre de l'achat ou de la construction ou de l'aménagement d'un logement.

Ces exigences concernent également le conjoint du postulant.

Les niveaux de l'aide frontale octroyée par l'Etat pour l'acquisition d'un Logement Promotionnel Aidé

- 700 000 Da lorsque le revenu est supérieur à une (1) fois le salaire national minimum garanti et inférieur ou égal à quatre (04) fois le salaire national minimum garanti ;
- 400 000 Da lorsque le revenu est supérieur à quatre (4) fois le salaire national minimum garanti et inférieur ou égal à six (06) fois le salaire national minimum garanti.

Le revenu est constitué par celui du postulant augmenté, le cas échéant par celui du conjoint.

L'aide frontale peut être également cumulée avec un crédit bancaire dont le taux d'intérêt est bonifié par le trésor public. Le taux débiteur est fixé par la réglementation à 1% pour cette catégorie de postulants.

Que cache le fichier national du logement ?

**Il est établi seulement à 25% depuis son lancement il y a une décennie

70.000 nouvelles villas sont construites chaque année en Algérie

1 million de propriétaires de villas non identifiés

«Sur les 8 millions d'unités d'habitations collectives et individuelles que compte le pays, seulement 2 millions sont enregistrées au fichier national».



Alors qu'il était ministre de l'Habitat, au début des années 2000, Abdelmadjid Tebboune avait annoncé l'intention des pouvoirs publics d'établir le fichier national du logement. On s'en rappelle, le projet avait, à l'époque, rencontré une farouche résistance de la part d'élus de l'Assemblée populaire nationale.

Les pouvoirs publics avaient, peu de temps après, annoncé le début de l'opération avant de déclarer par la suite que le fichier national du logement est établi. En 2012, Abdelmadjid Tebboune revient à la tête du ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme et a déclaré, il y a quelques jours, son intention de créer le fichier national du logement, en particulier celui à caractère social. Qu'en est-il exactement ?



Cela supposerait-il que l'annonce faite il y a environ une dizaine d'années selon laquelle le fichier national du logement était établi est une fausse déclaration ? L'hypothèse n'est pas à écarter par une source proche du département ministériel de Abdelmadjid Tebboune, selon laquelle «sur les 8 millions d'unités d'habitations collectives et individuelles que compte le pays, seulement 2 millions sont enregistrées au fichier national».

«Tous les logements attribués, en particulier ceux à caractère social, ne sont actuellement pas enregistrés au fichier national», ajoute cette source. Une situation qui n'est pas faite pour lutter contre la disparité dans l'attribution de ce genre de logements.

L'Algérie, qui comptait à l'indépendance du pays 900.000 unités, a réalisé, depuis l'année 1962, 6,2 millions d'unités, sans que le problème du logement ne soit pour autant éradiqué. Ce n'est, selon notre source, pas seulement le fichier national du logement qui n'est pas entièrement établi, mais aussi les données des domaines «qui ne sont pas totalement actualisées» par rapport à la situation d'avant 1962 et celle d'après.

1 million de propriétaires de villas non identifiés

A cette situation s'ajoute une autre, en ce qui concerne l'absence de données chez les pouvoirs publics. Il s'agit des constructions individuelles non achevées et/ou non régularisées. L'opération de régularisation lancée par les pouvoirs publics en 2008 ne semble pas avoir connu un grand succès puisque l'appel aux concernés a été relancé il y a quelques semaines par le gouvernement de Abdelmalek Sellal.

Les pouvoirs publics invitent, une nouvelle fois, en fixant cette fois un délai, les propriétaires de constructions, achevées ou non, à déposer des dossiers de régularisation au niveau des Assemblées populaires communales (APC) concernées. La réalité est qu'on ne se bouscule pas aux portes des APC pour cette opération.

L'opération concerne, rappelle-t-on, les constructions appartenant à des particuliers érigées sans permis de construire ou en infraction au permis de construire dont ils disposent, ou, également, en infraction à la loi d'urbanisme. Notre source estime à 1 million le nombre de constructions individuelles, au niveau national, achevées ou non, appartenant à des particuliers non identifiés par l'Etat en l'absence de dossiers de régularisation.

Selon cette source, cette situation est liée au fichier national du logement. «En effet, nombre de propriétaires de villas en construction bâties sur des terrains qui leur ont été attribués dans le cadre social évitent de déposer des demandes de régularisation pour ne pas être identifiés s'ils ont, auparavant, bénéficié de logements sociaux», explique notre source. «C'est la crainte du fichier national du logement qui, pourtant, n'existe qu'en partie», selon la source.

70.000 nouvelles villas chaque année

Ce sont 70 000 villas qui sont construites chaque année en Algérie, ajoute notre source. Les normes de construction ne sont pas toujours respectées, notamment celles liées aux espaces verts, selon la source. «Alger qui comptait 900 hectares d'espaces verts dans les années 1990 dispose, actuellement, de 7% d'espaces verts, alors que les normes internationales exigent au minimum 10%», explique notre source.



«Les normes veulent également que pour chaque habitant, il y ait 10 m² d'espaces verts, tandis qu'à Alger chaque habitant dispose, en moyenne, de moins d'un mètre carré», ajoute-t-on de même source.

Une situation pas très agréable avec le renforcement du parc automobile et le dégagement de volumes de plus en plus importants de plomb. Une opération a lieu actuellement ayant pour but de classer les espaces verts conformément à l'arrêté du 15 mai 2007, selon la source, selon laquelle «la tâche est des plus ardues». 23 Octobre 2012-Le Temps d'Algérie



Le marché de l'immobilier échappe au contrôle de l'Etat

*Alors c'est la loi de la jungle !

Etant un acteur incontournable dans la solution à la crise du logement, il est de ce fait impératif pour l'Etat de moraliser cette activité.

L'immobilier. Voilà un domaine où des spéculateurs brassent des centaines de milliards sans le moindre contrôle de l'Etat. Une véritable jungle sans foi ni loi. Débordées, dépassées, les quelques agences immobilières qui tentent encore d'activer dans la légalité, surmontent des montagnes de difficultés à croire que des «individus» agissant au sein même des instances dirigeantes empêchent une gestion transparente de ce secteur où tout le monde trouve son compte.



Etant un acteur incontournable dans la solution à l'un des problèmes les plus cruciaux que vit le pays, à savoir la crise du logement, il est de ce fait impératif pour l'Etat de moraliser ce secteur. «Pour la moralisation de la profession», tel a été le thème sur lequel se sont focalisées les interventions des participants à l'assemblée générale annuelle de la Fédération nationale des agences immobilières (Fnai) qui étaient réunies hier à Alger. Cette option de moralisation tient sa source de la multiplication des intermédiaires ou «smarsia» et des bureaux d'affaires qui empiètent sans vergogne sur la filière.

L'éthique des agences immobilières a été défendue bec et ongles contre cet envahissement qui a déformé la mission première des agences immobilières qui veulent travailler dans la «transparence» totale. Un autre point essentiel a néanmoins animé les débats. Il s'agit de l'installation en cours d'un site Web pour une meilleure communication entre les agences elles-mêmes et avec les clients potentiels. Ce site, qui jouit des dernières technologies en la matière, regroupera toutes les agences en signalant leurs transactions, avec pour but de booster la profession. Ce site est ouvert aux 314 adhérents de la fédération et pour deux mois d'essai aux agences libres non adhérentes à la Fnai. Son financement sera assuré par les cotisations, mais aussi par des sponsors attendus.

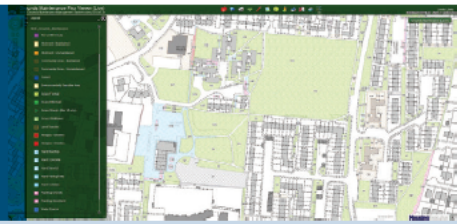
Les annonces qui y seront diffusées devront contenir divers détails des offres immobilières comme la définition du produit, le numéro de téléphone, les prix et autres renseignements concernant les éventuelles transactions. Le président de la Fnai, Abdelhakim Aouidat, qui a été réélu hier à l'unanimité, a cependant pointé du doigt les services de la direction nationale de contrôle des prix (Dncp) qui, selon ses propres dires, n'ont de cesse de «harceler les agences immobilières par des contrôles souvent arbitraires». La Fnai compte quelque 1900 adhérents sur les 6000 agences immobilières répertoriées en Algérie. Le retard dans la délivrance d'agrément a été également évoqué lors des travaux de l'assemblée générale ordinaire. Cette corporation a appelé le ministère de l'Habitat à remédier à cette situation en accélérant la délivrance de ces agréments. Sur les 2000 agents immobiliers qui ont déposé leurs dossiers d'agrément auprès du ministère de l'Habitat avant la date butoir d'août 2012, peu ont obtenu, jusqu'à présent, cet agrément, a précisé M.Aouidat.

Selon le président de la Fnai, le retard dans la délivrance des agréments aux agences immobilières par le ministère de l'Habitat a rendu difficile l'exercice de la profession. Les agents immobiliers ne peuvent pas justifier auprès des contrôleurs du ministère du Commerce leurs activités par la présentation d'un agrément. L'autre point relevé est celui du non-agrément de la Fnai par le ministère de l'Intérieur. Depuis sa création en 1998, la Fnai active toutefois «normalement» et a été citée nommément dans moult décrets, signés par le chef du gouvernement, et parus au Journal officiel de la Radp.

L'année 2013 sera pour la Fnai, selon son président Aouidat, «l'année du professionnalisme». Pour ce faire, dit-il, il faut relever le niveau des agents immobiliers qui pourraient «devenir dans le futur des acteurs de professions libérales» et séparer le «bon grain de l'ivraie» en écartant résolument tous les intermédiaires qui entachent la profession » L'Expression-10.03.2013.

Source : <http://niarunblog.unblog.fr/infos-dalgerie/lalgerieun-enorme-chantier/logementun-toit-pour-chaque-algerien/que-cache-le-fichier-national-du-logement/>

GIS & MAPPING IN HOUSING



Housing Technology interviewed experts on geographic information systems (GIS) from Ancoris, Civica, Northern Ireland Housing Executive, Orbit Group and Orchard Information Systems about how housing providers can use GIS to improve business performance, save money and boost tenant services.

Understanding GIS and mapping

As a brief one-sentence summary of GIS before we cover how it can help housing providers, Steve Ainsworth, managing director for community protection at Civica, said, "A geographic information system (GIS) is a software application that enables a clear visual representation of data on a map, allowing people to easily see, analyse and understand trends to make better business decisions."

Craig Tither, Orchard Information Systems' marketing officer, added, "GIS is based on three fundamental components – mapping data, software, and people; one without the other two will not succeed. It's also important to understand that GIS will only provide useful answers to scenarios if the user has asked the right questions and is then able to analyse and interpret the resulting data in order to understand relationships, patterns and trends."

GIS examples in housing

The power of GIS is that it can be used for so many areas of housing providers' operations, from short-term, day-to-day aspects such as ASB and fly-tipping, through to long-term new-build programmes and planned maintenance cycles.



"Large housing providers will continue to use full-blown GIS, but we expect to see another stream emerge that we call 'business mapping'; easy-to-use mapping, visualisation and analysis tools that are available to the entire organisation and don't require specialised training."

Luke Stewart, Geo Practice Manager, Ancoris

Patrick McGarry, GIS manager for the Northern Ireland Housing Executive (NIHE), said, "GIS can be used to answer so many questions, such as where are our properties, what land do we own, how do we know which grass to cut, where are the most

deprived communities, are there hotspots of ASB in an estate, and are there any viable properties available for a tenant within a five-mile radius of their current home?"

"GIS can also be used to analyse patterns and geographic distributions of data to show, for example, concentrations of void or vacant properties, areas with an above-average elderly or youthful population from the census, locations of utility networks when designing a new scheme, and showing hotspots of house prices."

Luke Stewart, geo practice manager, Ancoris, said, "GIS can be used by housing providers to visualise all the information they need to manage their property portfolios. It can hold data such as property locations and information about properties or an area in order to drive better decision making, improve staff productivity, and better communicate with tenants. Housing providers can also use GIS to improve operations, and specifically reduce rent arrears, ensure repairs are completed on time, reduce voids and better manage their maintenance programmes."

Orbit Group's GIS consultant, Steve Litchfield, added, "Some of the areas that we use GIS for include re-tendering for ground maintenance and resurfacing contracts, property ownership queries, resource management and identifying potential sites for new-build developments."

Saving money with GIS

While the initial investment in GIS and the associated mapping licences may be relatively high, the consensus is that GIS provides a fast and measurable return on investment, aside from any additional qualitative benefits derived from the use of GIS. For example, one of Ancoris's housing customers reported that by using GIS to enable them to increase their housing officers' visits from six to seven per day, they immediately saved up to £70,000 per year in that area alone.

NIHE's McGarry said, "It really makes sense to invest in a technology [GIS] that shows you where your assets are, enables the overlay of other relevant geographic data, such as census information, deprivation rates and house prices, and

"Modern web-based GIS require only overview training to gain familiarisation because of the trend towards creating interfaces that are closer to the common mapping applications, such as Google Maps, which most people use on a daily basis."

Steve Ainsworth, Managing Director for Community Protection, Civica

has the functionality to analyse that data to produce customised outputs in the form of maps, reports or dashboards. In my experience, the common feedback from staff who now use GIS is that they can't imagine how they got by before."

Orchard's Tither said, "For example, if information about maintenance, rent or repairs is in one place, any member of front-line or customer-service staff can handle tenants' queries without needing to refer or pass callers between different departments. As another example, you can reduce costs by only maintaining what you own by using GIS to map and visualise ground maintenance areas for more accurate cost analysis and calculation of service charges."



"GIS shouldn't be seen as purely a piece of software. It should be a way of optimising an organisation's locational data and integrating that with other corporate information management systems."

Patrick McGarry, GIS Manager, Northern Ireland Housing Executive

Related benefits

GIS also offers additional qualitative and quantitative benefits beyond basic mapping and costs savings. Civica's Ainsworth said, "GIS can add both accuracy and efficiency benefits to otherwise laborious processes. For example, if it's essential to know which properties are within a conservation area, housing providers can use GIS to create a spatial query, which is much easier and faster than manually cross-referencing property records. Spatial searches can also be combined with text-based searches to allow housing providers to speed up searches of housing records. For example, with GIS you can quickly access data on houses built during a certain year or when they were last inspected, rather than trawling through a mass of paper-based records."

McGarry from NIHE said, "People like to view information via graphics and maps. A skilled GIS professional can work with business units and their specific data sources to produce mapping and associated reports that can reveal hidden spatial relationships or highlight an issue that could save time and resources."

Orbit's Litchfield said, "Some of the other areas for GIS include stock rationalisation, whereby plotting all properties in a portfolio may highlight remote properties which should be sold off, identifying more efficient 'patches' for housing officers, and making service charges more transparent and fair."



"Orbit has chosen to integrate its GIS in-house and receives a daily extract from our housing management system which then gets imported into a specific GIS database. This frequency reflects any changes to the existing portfolio the following day and is adequate for our current needs."

Steve Litchfield, GIS Consultant, Orbit Group

Integration with core applications

GIS and mapping applications need to be closely integrated with housing providers' existing core business applications, such as housing and finance management systems, mobile and scheduling applications, CRM and other tenant-facing applications.

Stewart from Ancoris said, "Integrating GIS and mapping with housing providers' core applications is essential. For example, visualising rent arrears from a housing management system and anti-social behavioural patterns from a CRM, combined with demographic data, can give real insights into an area."

Civica's Ainsworth said, "GIS can be used to plot the location of any record with coordinates on a map. This means that, at the most basic level, GIS can be used to show the distribution of assets just by accessing the housing stock or premises database. Additionally, by integrating the GIS with the housing management system, tenants can raise service requests direct because the software will simultaneously update the housing management or CRM systems as part of the process."

Commenting on the actual integration process, Litchfield from Orbit said, "There are several ways GIS can be integrated, each dependent on the range of in-house skills and resources. Orbit has chosen to integrate its GIS in-house and receives a daily extract from our housing management system which then gets imported into a specific GIS database."

This frequency reflects any changes to the existing portfolio the next day and is adequate for our current needs. There are two GIS specialists dealing with administration and data analysis on a desktop GIS, while users across the business can access a web-based GIS via Orbit's intranet and via mobile devices."

GIS training

The use of GIS was previously only really the preserve of highly-trained users, in part due to the complexity of the software itself. Nowadays, most GIS are very user-friendly and don't require specialist geo/mapping skills. However, depending on how much GIS and mapping are intended to be integrated into housing providers' operations, dedicated GIS professionals are sometimes needed.

Civica's Ainsworth said, "Modern web-based GIS require only overview training to gain familiarisation, rather than specialist training. This is mainly because of the trend towards creating an interface that is closer to the common mapping applications, such as Google Maps, which most people use on a daily basis."

"McGarry from NIHE said, "If an organisation needs a fully enterprise-level GIS infrastructure, it needs to invest in GIS professionals who have the experience of using GIS software and data and understand the business requirements of the organisation. A centralised GIS team can produce custom applications that require minimal staff training and can also provide analytical services to the organisation via the more complex desktop solutions."

Orchard's Tither added, "In order to benefit from the maximum capability of GIS, well-trained professionals knowledgeable in spatial analysis and skilled in using GIS software are essential to the GIS process. Nevertheless, GIS are continually transforming and, through their evolution, have become increasingly intuitive."

"For our sector, it means that housing providers are no longer restricted by the need to have an in-house GIS expert in order to use GIS and see a return on their investment. A specific example of how developments in GIS are benefiting those in our sector is the growth of self-service GIS. This enables all employees to now view, find and work with the geographic information they require, quickly and easily via a customised portal application that serves as a single point of entry."

Future directions

Five years ago, GIS was only being used

by the larger and more technologically-advanced housing providers but its ease of use and lower cost has opened up the market to smaller housing providers.

Stewart from Ancoris said, "Large housing providers will continue to use full-blown GIS to help manage and analyse their properties and grounds. However, we expect to see another stream emerge that we call 'business mapping': easy-to-use mapping, visualisation and analysis tools that are available to everyone and don't require specialised training. These tools provide the same high level of insight as traditional GIS, but are much simpler to use and better able to expose, distribute and visualise geographic information."

Orchard's Tither said, "GIS provides a platform for better planning and decision making. Not only mapping and visualisation but also modelling, spatial analysis, data management, web services and mobile solutions. The consensus is that GIS will play a greater role in housing as a sophisticated operational and strategic tool. An example of this is evidenced by Orchard's business partner ESRI's Drone2Map. The use of this technology will enable the creation of ortho-mosaics, three-dimensional meshes, and more, in ArcGIS from your drone-captured still imagery, in hours rather than days."



"GIS provides a platform for more effective planning and decision making. Not only mapping and visualisation but also modelling, spatial analysis, data management, web services and mobile solutions."

Craig Tither, Marketing Officer, Orchard Information Systems

Last word goes to NIHE's McGarry. He said, "GIS shouldn't be seen as purely a piece of software. It should be a way of optimising an organisation's locational data and integrating that with other corporate information management systems. In this context, there are so many more opportunities for GIS in housing in future. Other future benefits include 3-D mapping of planned housing developments/estates, integration with building information modelling (BIM) and visualising geographic data along with data analytic dashboards."

Housing Technology would like to thank Luke Stewart (Ancoris), Steve Ainsworth (Civica), Patrick McGarry (Northern Ireland Housing Executive), Steve Litchfield (Orbit Group) and Craig Tither (Orchard Information Systems) for their editorial contributions to this article.