

06-LE FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL

Le système de financement du logement social a été marqué depuis l'indépendance par la recherche d'une formule qui serait à même d'assurer un financement permanent de ce type de logement. Il a connu plusieurs étapes successives :

.de 1962 à 1965, l'accord algéro-français met fin à la relève de la caisse de dépôt et de consignation assurée par le Trésor français.

.de 1966 à 1970, c'est au Trésor algérien qu'est dévolu le rôle de financement des programmes de réalisation du logement social.

.de 1971 à 1979, le financement est de nature mixte (Trésor-caisse nationale d'épargne et de prévoyance). Les taux de participation de chaque intervenant sont fixés comme suit :

-sur fonds du Trésor: taux d'intérêt (1%) durée (30 ans),

-sur fonds de la CNEP : taux d'intérêt (4,75%) durée (20 ans).

.en 1979, l'Etat a consacré l'unicité de la source de financement sur concours temporaires du Trésor à des conditions financières dérisoires (1% sur 40 ans).

.de 1979 à 1990, l'Etat s'est trouvé contraint financièrement de se désengager du logement social. Il fut, conformément au décret exécutif n°90.148 du 15 mai 1990 relatif aux bonifications du taux d'intérêt consenties aux investissements neufs déclarés prioritaires par la loi portant plan national pour 1990, relayé par la CNEP qui a pris en charge, à titre exceptionnel et provisoire, le financement intégral sur ses propres fonds d'épargne. Sur des taux d'intérêt de 6% puis de 15% à compter de 1994, seulement 1% est réclamé aux emprunteurs et le Trésor public supporta la différence soit 5% de 1990 à 1993 et 14% depuis 1994, sur une période allant de 25 à 30 ans.

.depuis 1991, un nouveau système d'aide a été instauré par le biais du décret n°91.146 du 12 mai 1991 portant modalités d'intervention de la caisse nationale du logement (C.N.L), au profit des couches sociales les plus défavorisées. Trois moyens ont été ainsi mis à contribution par un abattement de 100 000 DA sur la somme à rembourser à la CNEP après le prêt accordé, l'allongement de la durée du prêt sur 40 ans et d'une bonification des taux d'intérêt par tranche de revenu.

Ainsi, il apparaît clairement que le Trésor public n'est plus en mesure de faire face à ses engagements pour les programmes déjà lancés et que la CNEP qui a pris le relais du Trésor dans le financement du logement social se trouve menacée dans ses équilibres financiers.

Les incohérences du système de financement sont appréciées à travers deux (02) éléments importants : le volume des concours accordés par l'Etat et la faiblesse des résultats enregistrés dans la réalisation des programmes du logement social. Il s'agit en fait :

-d'examiner la situation du compte spécial n°304 007/1 "habitat urbain".

-d'apprécier la non-régularisation des avances consenties par la CNEP et de mesurer les effets d'une telle situation sur l'équilibre financier de la CNEP.

-de déterminer les causes du non-remboursement des prêts accordés par la CNEP aux OPGI, communes et entreprises.

-et de procéder à une évaluation des résultats obtenus en application de la politique de financement du logement social, telle que suivie jusqu'à la fin de l'année 1995 par les pouvoirs publics.