

Par ailleurs, le taux de recouvrement de ces derniers n'a jamais dépassé, en moyenne nationale, les 40%.

Une autre situation est aussi à déplorer au niveau des recouvrements sur arriérés, censés être importants de par leur ancienneté mais qui s'avèrent dérisoires. Il en est ainsi à l'OPGI d'Hussein-Dey où ces derniers sont caractérisés par une évolution dégressive entre 1989 et 1994. En effet, les taux ont baissé de 31,41% à 9,04% pour les locaux commerciaux où une défaillance de locataires est observée malgré leur situation relativement solvable par rapport à celle des ménages.

Un autre préjudice financier qui grève l'équilibre financier des OPGI concerne les retards de paiement. En effet, les locataires dans cette situation ne sont pas pénalisés malgré les dispositions du décret exécutif n°89.98 du 20 juin 1989 régissant les loyers applicables aux logements et locaux appartenant à l'Etat, aux collectivités locales et aux établissements et organismes en dépendant.

Ledit texte a prévu l'exigibilité, à terme échu, du loyer et le paiement au plus tard 15 jours après la date de remise de la quittance (art.30), ainsi que l'application d'une pénalité de retard de 5% en cas de défaut de paiement du loyer deux (02) mois après son échéance (art.31/1). Ces dispositions, selon les responsables, ont été gelées suite au télex parvenu aux OPGI du ministère de l'Habitat.

L'opération "cession des biens de l'Etat", n'a pas été une réussite, car l'objectif escompté au départ, à savoir le renflouement des caisses du Trésor par les produits de cessions, n'a pas été atteint.

A titre d'exemple :

à l'OPGI de Tizi-Ouzou, les recouvrements des produits de cessions au 31 novembre 1995 étaient de 9,30 millions de DA sur une constatation de 32,99 millions de DA soit un taux insignifiant de 28,20%.

à l'OPGI d'Hussein-Dey, sur une valeur cumulée du patrimoine cédé de 1542,021 milliards de DA au 31 décembre 1994, les montants encaissés sur les cessions prononcées sont de 659,695 milliards de DA soit un taux faible de 42,78.

La promulgation de la loi n°81.01 du 07 février 1981 a entraîné un manque à gagner dû aux écarts importants entre le prix de cession et le prix réel du logement.

Il convient de signaler un mauvais suivi des recouvrements des produits de la cession, des retards par les acquéreurs dans le paiement des échéances mensuelles arrivées à terme ne donnent pas lieu à majoration de 5% telle que prévue par la réglementation.

***Cession de logement:** au 31 décembre 1994, 35 400 logements au total ont été vendus par la CNEP pour un produit global de cession de 12,3 milliards de DA.

Si le logement promotionnel paraît avoir la part la plus importante dans cette cession soit 63,5%, il faut savoir que ce résultat est relativement moins performant puisqu'il ne représente que 33,3% des 67 751 logements prévus.

Concernant le logement social, le seul aspect notable a trait au logement cédé sous la formule "location vente" qui s'avère plus répandu mais peu rémunérateur. En effet, la CNEP a enregistré une vente de 7001 logements pour une recette de 388 millions de DA, ce qui représente par rapport aux résultats globaux de la cession plus de 54% au plan physique et moins de 36%