



# Centre for Affordable Housing Finance in Africa

## COMPRENDRE LE MARCHÉ DU FINANCEMENT DU LOGEMENT EN ALGÉRIE Juin 2020



Établi sur une superficie de 2 381 000 km<sup>2</sup>, l'Algérie est le pays le plus vaste d'Afrique. Son économie dépend majoritairement de ses rentes de pétrole et gaz naturel. En 2017, ses deux hydrocarbures représentaient 97 pourcents des exportations et près du tiers des recettes de l'État. Les bénéfices tirés de [l'exploitation du pétrole](#) représentaient 12,3 pourcents du PIB au cours de la même année.

En 2018, les dépenses publiques ont augmenté de 11,2 pourcents et ont pu être un tantinet supportées par la hausse du prix du pétrole enregistrée cette année. L'inflation a baissé, atteignant 4,3 pourcents en 2018 (contre 5,6 pourcents en 2017). En 2020, [les prévisions](#) de performances macroéconomiques sont pessimistes. En tant que pays du Maghreb le plus touché par la pandémie de COVID-19 (2 629 cas répertoriés et 375 décès), il pourrait enregistrer un déficit budgétaire de 20 pourcents du PIB tandis que ses réserves brutes pourraient tomber en dessous de 13 milliards US\$ l'année prochaine, soit une baisse de près de 90 pourcents depuis 2017. Le secteur de la construction continue d'être un des secteurs bénéficiant de l'appui des autorités publiques.

Cet appui est matérialisé par la poursuite des programmes de construction de logements

En 2018, 295 000 logements ont été distribués et 3,2 milliards US\$ alloués au secteur du logement d'après [la loi de finance 2018](#). En 2019, ce sont plus de 112 000 logements publics locatifs (LPL) qui ont été distribués à travers le pays.

Cependant, le secteur reste confronté lui aussi à un certain nombre de problèmes notamment avec la crise du COVID-19. Malgré ces problèmes, [le ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville](#) a affirmé que le logement social destiné aux populations vulnérables reste parmi "les priorités de l'État" et les projets de logement, toutes formules confondues, se poursuivront conformément aux programmes tracés.

Ce bulletin d'information donne un aperçu général du logement et des marchés du financement du logement en Algérie, en s'inspirant du profil du pays figurant dans [la neuvième édition de l'Annuaire du financement du logement en Afrique](#), lancée lors de la 34<sup>e</sup> Conférence et assemblée générale annuelle de l'AUHF, à Abidjan, Côte d'Ivoire, en octobre 2018.

Cette édition couvre 54 pays et 5 régions du continent africain.

sociaux subventionnés, de financement du secteur, etc.

## APERÇU GÉNÉRAL DU MARCHÉ DU LOGEMENT EN ALGÉRIE

---

Le système bancaire Algérien est dominé par six banques publiques qui contrôlent près de 90 pourcents du financement public et privé. Les banques étrangères interviennent plus dans les secteurs pétrolier, automobile, agroalimentaire et pharmaceutique. En 2017, Les crédits bancaires à l'économie ont atteint 7.4 milliards US\$ et ceux accordés par les établissements non financiers étaient à 543.3 millions US\$. Plus de 90 pourcents des ménages avaient déclaré obtenir du crédit des banques ou établissements financiers.



En ce qui concerne le financement du logement, 1.37 millions d'Algériens (+15 ans) ont obtenu un prêt au logement. En 2015, les prêts hypothécaires ne représentaient que six pourcents du crédit total à l'économie. Seulement 3.9 pourcents des adultes (+ 15 ans) détenaient un prêt hypothécaire au cours de cette année contre 16.3 pourcents en 2017.

Le financement du logement public s'est également redynamisé en 2018 après une légère baisse entre 2010 et 2015. Le budget de 3.2 milliards US\$ a été alloué au secteur du logement. Les actions des autorités publiques sont orientées vers la construction et la subvention de logements pour permettre un accès facile et à grande échelle au logement. De 2000 à 2015, 2.9 millions de logements ont été livrés dont 30 pourcents de logements sociaux, 40 pourcents de logements ruraux et 15 pourcents de logements tous deux subventionnés par l'État et destinés aux catégories à moyens revenus.

En 2020, toujours dans le cadre de sa politique pro-logement, les autorités publiques ont entamé la réflexion autour d'une possibilité de création de taxe sur les propriétés immobilières vacantes.

## CHIFFRES CLÉS

---

**Facilité de faire des affaires:** l'Algérie est classé 157e sur 189 pays dans la catégorie "Facilité de faire des affaires" au regard de la Banque mondiale de 2018.

Il faut 10 procédures et un délai moyen de 55 jours pour l'enregistrement d'une propriété.

---

**Coût pour enregistrer une propriété:** Il représente 7.1% du coût de la propriété.

---

**Inflation:** L'inflation dans le pays en 2019 était à un taux à 5.6%.

---

**Coût d'un sac standard de 50 kg de ciment:** estimé dans l'annuaire du financement du logement 2019 à 4.21 USD

---

## CHIFFRES CLÉS

Principaux centres urbains	Algers, Boumerdes Oran, Tebessa, Constantine
Taux de change: 1 US \$ = [a] 1er juillet 2019 1 PPP\$ = [b]	118.90 Algerian dinar (DZD) 31.90 Algerian dinar (DZD)
Inflation 2018 [c]   Inflation 2019 [c]	4.3   5.6
Population [b]	42 228 429
Taux de croissance de la population [b]   Taux d'urbanisation [b]	1.99%   2.8%
Pourcentage de la population totale se situant en dessous du seuil de pauvreté national (2017) [d]	n/a
Taux de chômage (% de la population active totale, estimation nationale) (2017) [d]	10,0%
Proportion de la population adulte qui a formellement emprunté (2017) [b]	3.0%
PIB (\$ US courants) (2018) [b]	US\$180 689 million
Taux de croissance du PIB annuel [b]	2.10%
PIB par habitant (\$ US courants) (2018) [b]	US\$4 279
Coefficient de Gini (2017) [b]	27.60
Classement mondial de l'IDH (2017) [d]   Note de l'indice de DH du pays (2017) [d]	85   0.754
Taux d'intérêt prêteur (2017) [b]	8.00%
Rendement des obligations du gouvernement à 2 ans	n/a
Nombre d'hypothèques en cours	n/a
Valeur des prêts hypothécaires résidentiels en cours (USD)	US\$31.7 million
Nombre de créanciers hypothécaires   Taux hypothécaire en vigueur	n/a   10%
Durée moyenne de l'hypothèque en années   Le premier versement	20   20%
Ratio des hypothèques sur le PIB	0.02%
Quelle est la forme du registre des titres fonciers? [e]	Paper
Nombre total de propriétés résidentielles avec un titre de propriété	n/a
Nombre de maisons achevées	n/a
Nombre de promoteurs/contractants privés formels [g]	5 700
Nombre d'agents immobiliers formels	n/a
Coût standard d'un sac de ciment de 50 kg	500 DZD (US\$4.21)
Prix de la maison la moins chère nouvellement construite par un développeur officiel ou un entrepreneur dans une zone urbaine (unités en monnaie locale) (2018)	3 031 490 DZD
Taille de la maison la moins chère nouvellement construite par un promoteur ou un entrepreneur officiel dans une région urbaine (2018)	80m <sup>2</sup>
Prix moyen de location de cette unité dans une région urbaine (unités en devise locale)	25 000 DZD
Nombre d'encours de microcrédit	889 148
Nombre de fournisseurs de microfinance	n/a
Nombre d'encours de prêts à la construction de logements	n/a
Nombre de fournisseurs de financement de la construction	n/a
Classement « Facilité de faire des affaires » de la Banque mondiale [e]	157
Nombre de procédures pour enregistrer une propriété [e]	10
Délai (en jours) entre l'application à l'achèvement des unités résidentielles dans la principale ville urbaine [e]	136

NB: Ces chiffres sont valables pour l'année 2019 à moins d'avoir été indiqué autrement.

[a] Coïncidit	[e] World Bank Doing Business 2018
[b] World Bank World Development Indicators	[f] Arab Bank of Algeria
[c] IMF World Economic Outlook Database	[g] Oxford Business Group
[d] UNDP: Human Development Reports	[h] National Agency for Management of Microcredit

## Marché hypothécaire:

La valeur des prêts hypothécaires résidentiels en cours est de 31.7 millions US\$

Le taux hypothécaire en vigueur est e 10%.

La durée moyenne de l'hypothèque est de 20 ans.

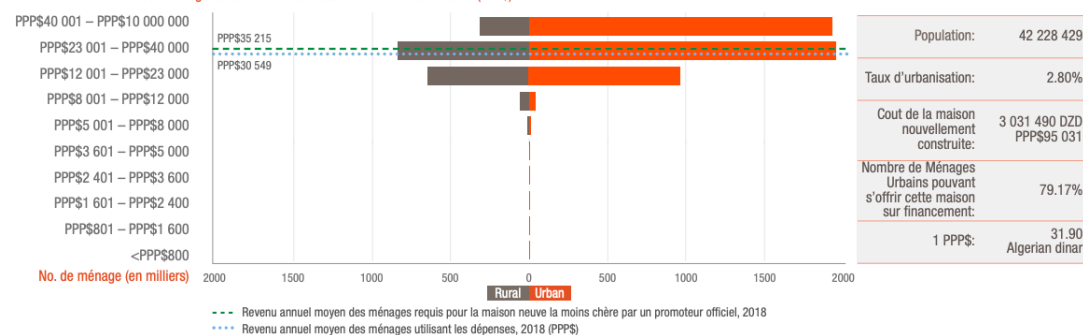
Il est demandé la plupart du temps le paiement d'un acompte représentant 20% de la valeur de la propriété immobilière à acheter.

**Prix de la propriété la moins chère:** Le prix de la nouvelle construction la moins chère construite par un promoteur privé est estimé à 3 031 490 DZD en 2018.

## FAISABILITÉ BUDGÉTAIRE

### ALGÉRIE

Profil Annuel de Revenu des Ménages Urbains et Ruraux basé sur leur consommation (PPP\$)



Source <https://www.cgidd.com/C-GIDD, 2019>

Si l'Algérie fait partie des pays les plus riches d'Afrique, un logement abordable n'est pas

L'État a entrepris des initiatives en vue d'essayer de répondre à la demande de

encore à la portée de tous, surtout des personnes à revenus faibles. Le prix du mètre carré est assez élevé et varie selon les régions du pays. Il coûtait en moyenne dans le centre-ville d'Alger 255 216 DA (2 146 US\$) soit une augmentation de 16 pourcents par rapport à 2017. Hors du centre-ville, il peut descendre jusqu'à 122 740 DA (1 032US\$). Le loyer est aussi élevé pour la plupart des ménages. En effet le salaire moyen est de 36 817 DA (310 US\$) tandis que le loyer moyen d'un appartement de trois chambre dans le centre-ville d'Alger est au moins de 54 857 (461 US\$). Pour un ménage ne gagnant qu'un salaire moyen, ce type de logement reste encore inaccessible.

L'État offre des subventions catégorisées aux ménages par type de revenu. Par exemple, le programme de Logements Public Locatif, destiné aux individus dont le revenu est inférieur à 1.5 fois le salaire minimum, 24 000 DA (US\$202), est entièrement financé par l'Etat.

Il existe des mécanismes de financements privés d'accès au logement. Cependant, du fait des complications liées à l'obtention de prêts hypothécaires auprès de banque Algériennes et des taux d'intérêts élevés, beaucoup se tournent vers les marchés informels.

logement de qualité et à un coût abordable. D'après le ministre de l'Habitat Abdelwahid Temmar, sur la période 1999 - 2018, ce sont plus de 3.5 millions de logements qui ont été réalisés pour un coût de plus de 5 milliards de DA (48.7 millions US\$). Dans ce bilan, sont inclus 1 176 000 logements publics locatifs, 1 583 000 logements ruraux, 456 000 logements publics participatifs et promotionnels aidés, 156 000 logements location-vente AADL, etc.

En 2020, le premier responsable de l'appareil exécutif de la wilaya d'Alger a annoncé [la réception de 7 000 logements sociaux](#) sur un total de 22 000 en cours de réalisation et d'autres en phase de lancement. Ces logements sont réalisés par les Offices de Promotion et de Gestion Immobilière (OPGI) Dar El Beida, Hussein Dey et Bir Mourad Rais.

Le ministre de l'Habitat a aussi rappelé [l'importance du logement social](#) destiné aux catégories vulnérables parmi les priorités du gouvernement. Il a donc rassuré les populations sur la réalisation de toutes les formules de logements y compris le logement social, de location-vente (AADL), le logement promotionnel aidé (LPA), le logement promotionnel public (LPP), le logement rural et les lotissements sociaux. Il a aussi indiqué la mobilisation de tous les moyens financiers pour le parachèvement du programme de 560 000 logements dans sa globalité.

## MARCHÉS IMMOBILIERS



Malgré les décennies de forte augmentation des prix et la production de 300 000 logements en moyenne annuelle depuis 1999 à 2018, le marché immobilier algérien a connu des difficultés considérables. En 2019, le marché de l'immobilier Algérien a connu une baisse significative des prix proposés aussi bien par les

promoteurs que par les propriétaires. En outre, le président de la Fédération Nationale des Agences Immobilières, souligne que, depuis le début de cette même année, les prix du logement ont connu une baisse de 10 pourcents du fait de la réduction de la demande. Si la situation persiste, cette baisse pourrait être de l'ordre de 30 à 40 pourcents d'ici à quelques mois.

Pour la construction, le prix dépend de la situation géographique et des quartiers. Il est de 442 500 DA (US\$3722) en moyenne et peut atteindre les 708 000 DA (US\$5 955) dans les quartiers huppés comme Hydra ou Poirson.

Le secteur du logement Algérien a aussi été marqué par l'annonce du projet du logement locatif promotionnel pour l'année 2019. Ce projet vise à créer un marché locatif à des prix de location moyens et étudiés accessibles à tous les citoyens ayant un revenu mensuel compris entre 24 000 et 80 000 DA (US\$202 et US\$673), avec une priorité d'attribution aux personnes mariées. Il permettra ainsi d'apporter une nouvelle dynamique au marché de la location immobilière et de lutter contre la spéculation immobilière.

Cependant le bilan à la mi-2020 reste difficile à dire. Ce sont près de 25 000 entreprises actives dans le secteur des Bâtiments, Travaux Publics et Habitations (BTPH) qui sont soumises à un arrêt technique. [Cette situation a mis au chômage plus de 150 000 salariés](#) actif dans ce secteur a annoncé le président de l'Association Générale des Entrepreneurs Algériens (AGEA). De plus, [le marché immobilier Algérien est quasiment à l'arrêt](#) depuis l'apparition de la pandémie de COVID-19. Celle-ci a entraîné une sévère réduction des coûts des propriétés immobilières, le gel des transactions immobilières, l'absence de la clientèle, etc.

---

## LIENS UTILES

Pour accéder à nos blogs, documents et autres publications utiles sur les systèmes de financement du logement en Afrique, visitez le site Web.

<http://housingfinanceafrica.org/http://housingfinanceafrica.org/fr/>

### **La recherche spécifique du CAHF sur l'Algérie comprend:**

[Annuaire du financement du logement en Afrique 2019](#): Chaque année, le CAHF publie son annuaire du financement du logement en Afrique. La version 2019 contient un profil sur l'Algérie et la région nord-africaine avec des données actualisées.

---

### **Autres liens utiles:**

[Le directeur général du Logement au Ministère de l'Habitat, Anis Bendaoud, a annoncé, ce dimanche, l'abandon progressif des formules de logement budgétivores pour l'État comme la location-vente](#)

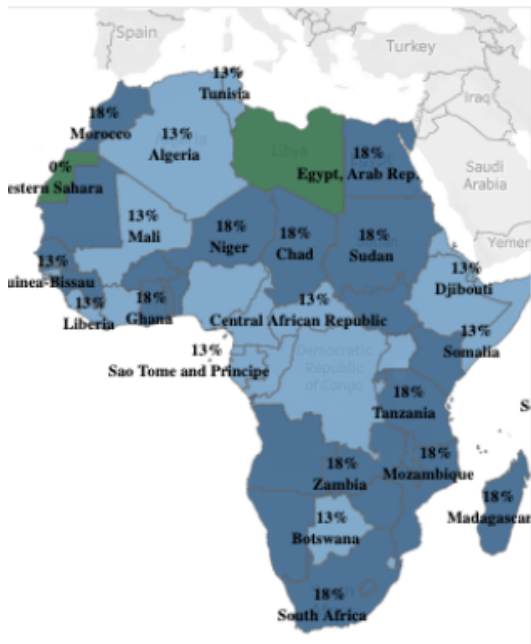
[L'État va se désengager du logement social](#)

[En Algérie, le coronavirus fait exploser la bulle de l'immobilier](#)

[Algérie : Baisse du prix de l'immobilier, le marché dans le flou en 2020](#)

## TABLEAU DE BORD PRÉSENTANT LES DONNÉES DE L'ALGÉRIE PAR RAPPORT À L'AFRIQUE

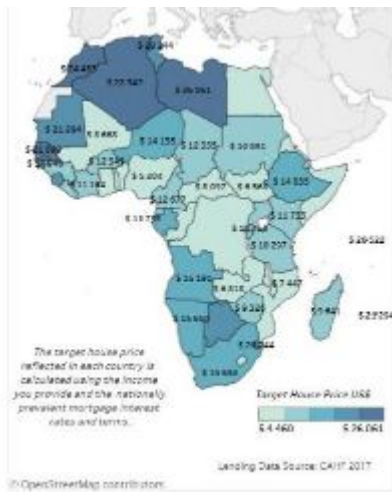
Disponibilité des données sur le



## financement du logement en Afrique

La disponibilité limitée des données sur le financement du logement dans de nombreux pays africains a un impact négatif sur le secteur et sape l'investissement dans le logement abordable. Pour relever ces défis en matière de données, dans le cadre de notre programme de données sur le financement du logement pour l'Afrique, nous avons construit un tableau de bord pour dresser un tableau de la disponibilité des données sur le financement du logement à travers le continent.

[En savoir plus.](#)



## Calcul de l'abordabilité du logement

Vous trouverez ici des données provenant de prêteurs clés en Afrique qui ont été utilisées pour calculer l'abordabilité du logement par pays. (Cette version est en anglais et sera bientôt disponible en français)

[DASHBOARD](#)



## Société Civile de Placement Immobilier

Cette forme d'investissement apparaît comme une solution innovante pouvant augmenter à la fois le nombre de logements construits et l'accès aux produits de financement nécessaire pour le développement de ce secteur (cette version est en anglais et sera bientôt disponible en français).

[En savoir plus](#)

PO Box 72624,  
Parkview, Gauteng,  
South Africa, 2122

[add us to your address book](#) | [unsubscribe](#) | [update subscription preferences](#)