



L'introduction de taux d'intérêts bonifiés de 1% et de 3% suscite des interrogations

Crédits immobiliers : une formule incomprise

Ce type de prêts suscite encore des questionnements au sein de la frange de la population concernée.

Les postulants pour le logement promotionnel aidé (LPA) et pour le logement rural n'ont pas obtenu d'explications suffisamment claires sur les conditionnalités et les procédures à suivre, hormis quelques bribes d'information glanées ici et là. Des zones d'ombre entourant cette formule persistent toujours. On se demande d'ailleurs qui en a pris la décision. S'agit-il du président de la République, du gouvernement, du Premier ministre, du ministère des Finances ou de celui de l'Habitat ? Le financement de ce type de logement étant confié au département de M. Djoudi, les banques devront par conséquent faire toute la lumière sur cette opération. Le travail de vulgarisation et de sensibilisation, jugé incomplet, incombe donc aux institutions et établissements financiers. Ceux-ci sont comptables devant leurs responsables hiérarchiques quant au suivi et à la réussite d'une telle action selon les objectifs tracés. Si objectifs il y a, bien entendu.

Or, il se trouve que le ministère de l'Habitat se plaît à prendre en charge lui-même cette mission d'envergure. Pourtant, il n'est qu'un partenaire de cette initiative. À travers le territoire national, le ministre de l'Habitat ne rate aucune occasion pour en parler sans répondre toutefois aux multiples questionnements des citoyens intéressés. Qui ouvre droit à ce prêt ? Les fonctionnaires sont-ils les seuls éligibles ? D'autres catégories de citoyens sont-elles concernées ? Quel est le niveau de l'apport personnel ? Est-ce que cela concerne uniquement le LPA ? La vente de logement de particulier à particulier est-elle incluse dans cette formule ? Autant de questions légitimes posées par les citoyens auxquelles aucune réponse nette et précise n'est apportée. Mais la plus lancinante est celle liée à la disponibilité d'une offre sur le marché. Si la demande existe, l'offre, en revanche, demeure insignifiante.

On prie le postulant d'aller déposer son dossier de demande auprès d'une banque sans savoir réellement s'il y a un logement de disponible ou en cours de réalisation. La charrue est placée bien avant les bœufs... Néanmoins, la logique voudrait que le demandeur s'assure de prime abord de l'existence physique de l'appartement avant d'entamer la démarche d'obtention du crédit. Par cette mesure, l'État dope la demande et néglige l'offre. Ce qui donne lieu à un déséquilibre entre les deux. Les pouvoirs publics devraient, de ce fait, booster les deux paramètres, avec plus d'intérêt pour l'offre qui, une fois encouragée, réduira à coup sûr les prix pratiqués sur le marché de l'immobilier. La solution du puzzle, donc, n'est autre qu'une offre correcte en logements.

Ce type de crédits a suscité espoir et optimisme chez les cadres moyens et supérieurs de l'État. Le ministère des Finances a rempli sa mission en mettant en place ce dispositif. Au tour du ministère de l'Habitat de faire autant en garantissant une offre conséquente. Il doit mettre à la disposition de ces demandeurs un marché transparent avec des intervenants sincères et des statistiques fiables.

Les demandeurs s'interrogent également sur les organismes publics ou privés, c'est-à-dire les promoteurs, qui disposent d'un stock de logements promotionnels. Et le ministère de tutelle a-t-il désigné des guichets uniques de promoteurs ayant un portefeuille de programmes de promotion immobilière ? Le même département doit déclarer officiellement le nombre de logements promotionnels réservés à cette opération. Puisqu'il s'agit de prêt immobilier, le ministère doit rendre le prix du logement accessible. Si l'on se réfère aux tarifs du logement promotionnel, les OPGI d'Alger le cèdent à 150 000 DA/m² et les promoteurs privés à 200 000 DA/m², un F3 de 100 m² coûterait 20 millions de DA (2 milliards de centimes). Ainsi, le demandeur qui bénéficierait d'un crédit de 400 millions de centimes devrait se débrouiller la bagatelle de 1,6 milliard de centimes pour pouvoir accéder à ce F3. Un simple fonctionnaire aura-t-il cette possibilité ? D'aucuns estiment que la tâche est loin d'être aisée. En termes de disponibilité, si l'on prend le cas d'Alger, un programme de 80 000 unités est en cours de réalisation, selon les déclarations de représentants du secteur. Dans ce lot, 10 000 logements sociaux ont été déjà affectés aux habitants des quartiers et cités Diar Echems, Diar EsSaâda. Les 25 000 autres sont inclus dans la formule location-vente, dont les bénéficiaires sont connus déjà. Les 3 000 du FNPOS ont été eux aussi attribués. C'est le cas des 50 000 LSP.

Pour le logement promotionnel, il a été prévu 2 000 unités préalablement affectées, dont 1 200 sont à l'arrêt depuis environ deux ans. Ces chiffres rappellent les actions menées par le secteur dans le passé et qui n'ont pas atteint les résultats escomptés. Elles n'ont fait qu'accentuer le mécontentement de la population. Ainsi, les logements sociaux, est-il constaté, sont attribués soit sous pression, soit ils sont fermés et non distribués. L'attribution réservée au LSP n'a pas été transparente alors que le programme AADL/Cnep est considéré comme étant un projet avorté. Pis, la formule location-vente de l'AADL semble être abandonnée. Quant au logement promotionnel, il est jugé trop cher et souvent non disponible.

Devant une telle situation, on comprend aisément que l'offre en logements et quasiment infime. Ce qui intensifie davantage la pression sur les différentes formules existantes sur le marché. Pour éviter cette pression, le ministère de l'Habitat souhaite, à travers cette nouvelle opération, constituer un stock de demandeurs de logement promotionnel aidé. Une fois que les postulants atteindront un nombre important, ils seront orientés, selon un des observateurs très au fait du secteur, vers le programme des 65 000 logements, prévus initialement par le financement de la Cnep dont les terrains sont disponibles et les projets pas encore lancés dans leur totalité. L'idée d'envoyer les candidats vers les institutions financières et non chez les promoteurs a pour but d'avoir une banque de données de cette catégorie de demandeurs du LPA. En termes plus clairs, l'État veut se désengager du financement du logement location-vente et de l'octroi des aides du LSP. Selon une autre source, les pouvoirs publics préfèrent, en effet, opter pour le soutien par le biais de la bonification des taux d'intérêts au sein des banques. Cette activité revient moins cher à l'État que de financer de manière directe le logement. Autre raison valable des intentions du ministère de tutelle, la tentative de récupérer sous une forme différente les 65 000 unités AADL/Cnep que devrait financer la CNEP/banque. Un tel objectif ne peut, cependant, être réalisé aujourd'hui puisque la société Cnep Immo n'est plus la propriété de la Cnep. Ses principaux actionnaires sont les compagnies d'assurances qui ne sont pas, à l'heure actuelle, en mesure de faire face à une telle opération.

Par ailleurs, la création d'un organisme accompagnateur de cette démarche facilitera l'attribution du logement et rendra cette action d'envergure plus fluide. Il est préférable pour les

candidats de déposer leurs demandes au niveau des promoteurs publics ou privés et d'avoir un accord au préalable de la disponibilité des différents types de logement, selon leurs choix. Ils s'adresseront par la suite à la banque. C'est aux promoteurs, normalement, d'effectuer les procédures nécessaires auprès des banques conformément aux dispositions de la loi. Ce n'est pas le cas aujourd'hui ; le parcours que poursuit le postulant pour l'acquisition de ce logement est inverse. Il va à la banque déposer sa demande sans savoir si son logement est disponible ou non. S'il est sûr d'obtenir un crédit, il l'est moins pour l'accession au logement.

[LIBERTÉ](#)